

Commune de

# Ligné

## Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Tome 2/2 – Justification des choix et incidences environnementales

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20/06/2019 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ligné,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE 20/06/2019**

Dossier n° 16054418

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 SAUMUR  
**02 41 51 98 39**



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

Agence Hauts-de-France  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie  
Le Havre  
186 Boulevard François 1er  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

Agence Sud  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65



<b>I - ANALYSE FONCIERE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE BILAN DU PLU DE 2005 .....</b>	<b>3</b>
1.1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2005 .....	3
1.2. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER .....	7
<b>2. DETAIL DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 10 ANS .....</b>	<b>10</b>
<b>3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES.....</b>	<b>21</b>
<b>II – JUSTIFICATION DES CHOIX .....</b>	<b>28</b>
<b>1. JUSTIFICATION DU PADD .....</b>	<b>30</b>
1.1. ORIENTATION 1 : CREER TROIS PIVOTS STRUCTURANTS POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE.....	30
1.2. ORIENTATION 2 : CONFORTER LE ROLE DE LA POLARITE DE LA COMMUNE DE LIGNE. ....	31
1.3. ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DE CHACUN. ....	36
1.4. ORIENTATION 4 : CONFORTER LES ACTIVITES ISOLEES EN DEHORS DU BOURG.....	40
1.5. ORIENTATION 5 : FAIRE DES ESPACES RURAUX UNE SOURCE DE DEVELOPPEMENT.....	41
1.6. ORIENTATION 6 : PROTEGER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL. ....	43
1.7. ORIENTATION 7 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE.....	45
<b>2. JUSTIFICATION DES OAP .....</b>	<b>49</b>
2.1. PRESENTATION DES SECTEURS .....	49
2.2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS.....	53
2.3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE .....	54
2.4. LE SECTEUR DU FROMENTIN .....	55
2.5. LE SECTEUR DE BEAUCE.....	57
2.6. LE SECTEUR DES ROITELETS.....	58
2.7. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES.....	59
2.8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS.....	61
<b>3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>62</b>
3.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	62
3.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	63
3.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	63
3.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT .....	79
3.5. LA ZONE URBAINE .....	80
3.6. LES ZONES A URBANISER .....	91
3.7. LES ZONES AGRICOLES.....	95
3.8. LES ZONES NATURELLES.....	102
3.9. BILAN DES SURFACES.....	108



<b>4. ZOOM SUR LA JUSTIFICATION DES STECAL.....</b>	<b>109</b>
4.1. LE SECTEUR AE.....	110
4.2. LE SECTEUR AL.....	111
4.3. LES SECTEURS AH.....	112
4.4. LES SECTEURS AS.....	115
4.1. LE SECTEUR AM.....	118
<b>5. ZOOM SUR LA JUSTIFICATION DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>119</b>
5.1. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENT.....	119
5.2. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A DESTINATION DE L'HABITAT.....	119
5.3. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	121
<b>III - EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET.....</b>	<b>122</b>
<b>1. LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME.....</b>	<b>123</b>
<b>2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>124</b>
2.1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	124
2.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE.....	134
2.3. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE.....	137
2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU.....	138
2.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	138
2.6. LA PRISE EN COMPTE DES COMMERCES ET SERVICES.....	139
2.7. LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT.....	140
2.8. LA PRISE EN COMPTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	140
2.9. LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX.....	141
2.10. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE.....	141
<b>3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>143</b>
3.1. EVOLUTION REGLEMENTAIRES.....	143
3.2. RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS.....	143
<b>IV – LES INDICATEURS D'EVALUATION.....</b>	<b>144</b>
<b>1. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER.....</b>	<b>144</b>
<b>2. LES INDICATEURS D'EVALUATION.....</b>	<b>144</b>

# I - ANALYSE FONCIERE

## 1. LE BILAN DU PLU DE 2005

La commune de Ligné **s'est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 07 juillet 2005**. Ce document a connu plusieurs évolutions :

- 2 procédures de révision simplifiée en mars 2007 (création d'un camping, ouverture d'une zone d'activités économiques).
- 3 procédures de révision simplifiée en juillet 2008 pour des PIG : ZAC et quartier Saint Anne
- 3 procédures de modifications en 2008, 2009 et 2014 qui ont permis l'évolution du règlement et du zonage pour différents projets.

### *Evolution du PLU*

Démarche	Date d'approbation
Elaboration	<b>7 juillet 2005</b>
Modification	2008, 2009 et 2014
Révision simplifiée	Mars 2017 et juillet 2008

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

### 1.1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2005

Le PLU de 2005 intègre **plusieurs zones urbaines (Ua, Ub, Uh, UL et Ue)**

- **Un secteur Ua** qui correspond au centre urbain traditionnel ayant conservé son caractère architectural et paysager, marqué par une urbanisation plutôt dense où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et/ou à l'alignement.
- **Un secteur Ub** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond aux secteurs urbains situés en périphérie du centre-bourg où l'urbanisation est réalisée en ordre continu ou discontinu.
- **Un secteur Uh** composé d'espaces correspondant aux écarts et hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole) d'une certaine importance et pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- **Un secteur UL** destiné aux équipements collectifs d'intérêt général, et aux activités et installations culturelles, sportives et de loisirs, ou encore d'enseignement, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, ainsi que les équipements collectifs pour l'accueil des personnes âgées.
- **Un secteur Ue** destiné aux constructions, activités et installations à usage industriel, de services, d'artisanat ou de commerce.

**Ces zones (en incluant les sous-secteurs) représentent 265,7 ha.**





Le PLU de 2005 prévoit, en plus des disponibilités foncières en zone U, **plusieurs zones d'urbanisation future** :

- **Le secteur AU1** est destiné à être urbanisé à court terme. Il doit respecter le schéma de principe d'aménagement intégré dans le PADD. Le secteur 1AU comprend exclusivement un secteur 1AUz correspondant aux secteurs de la ZAC multisites.
- **Les secteurs AU2 et AUe** sont destinés à être urbanisés à long terme. Ils sont inconstructibles et peut être ouverts à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et règlementaires prévus par les textes en vigueur (modification du PLU, création de ZAC).

**Ces zones (en incluant les sous-secteurs) représentent 58,3 ha.**

**La zone A du PLU de 2005 est dédiée à l'activité agricole.** La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Av qui est inconstructible ainsi que les secteurs d'aléas mouvement de terrain.

**Cette zone (en incluant le sous-secteur) représente une surface de 3 976,0 ha.**

**La zone N du PLU de 2005** est destinée aux zones naturelles protégées en raison, soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

- **Un secteur Nh** du PLU de 2005 correspond aux **hameaux** (secteur d'habitat aggloméré) et aux habitations isolées en milieu agricole ou naturel.

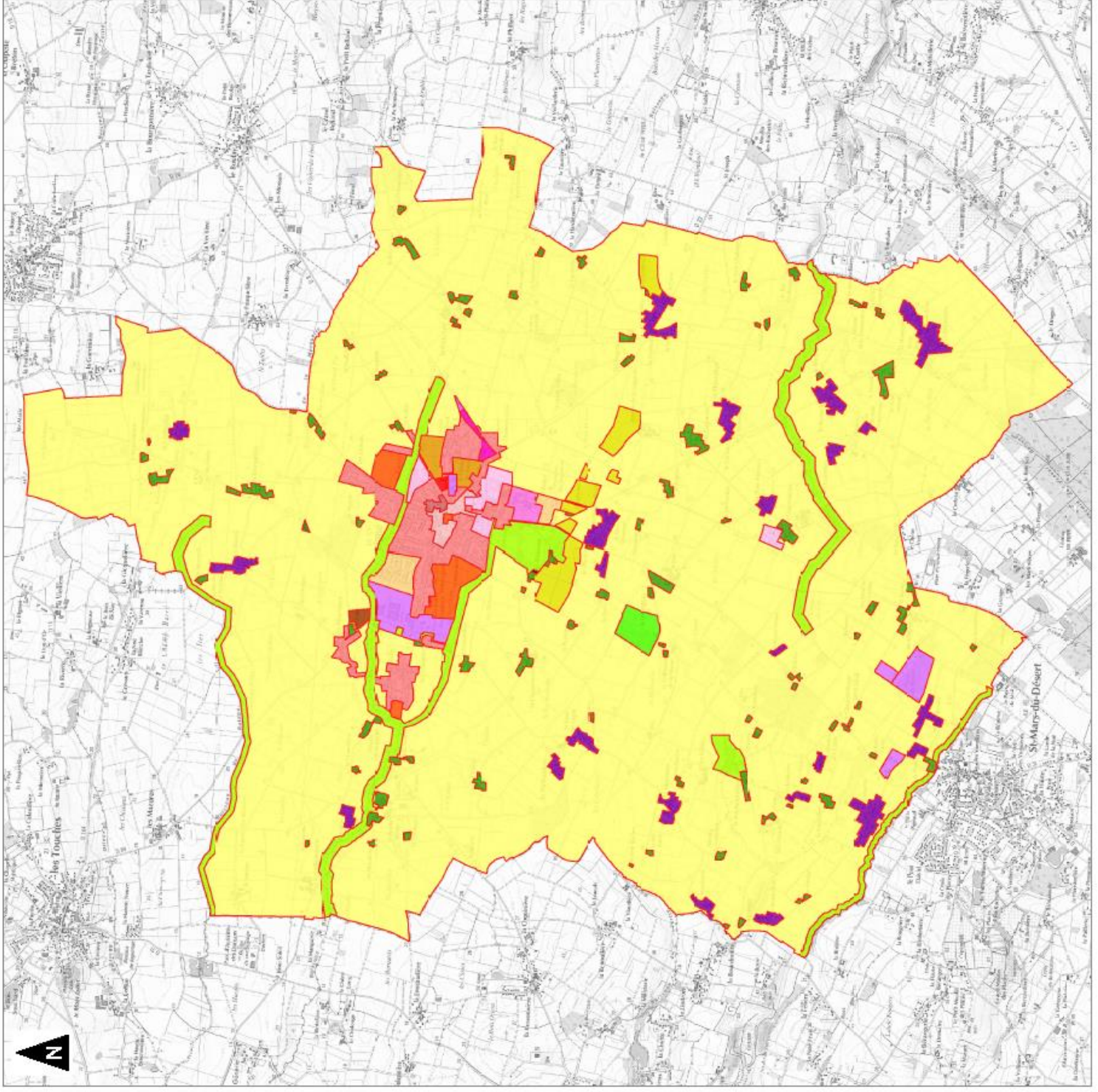
Le secteur Nh comprend un **sous-secteur NhL** prévu pour une aire d'accueil des gens du voyage.

- **Un secteur Np**

**Cette zone (en incluant le sous-secteur) représente une surface de 261,8 ha.**

Commune de Ligné (44)  
 Plan Local d'Urbanisme  
 Zonage du PLU actuel

- Ua
- Uaz
- Ub
- Ub1
- Ue
- Uh
- UL
- ULC
- ULg
- AU1
- AUTZ
- AU2
- AUE
- A
- AV
- N
- Nh
- NhL
- Np
- 99



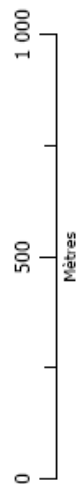
1:37 000  
 (pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
 Réalisation : audicé urbanisme, 2017  
 Source de fond de carte : IGN, SCANES  
 Sources de données : COMPA - IGN - audicé urbanisme, 2017





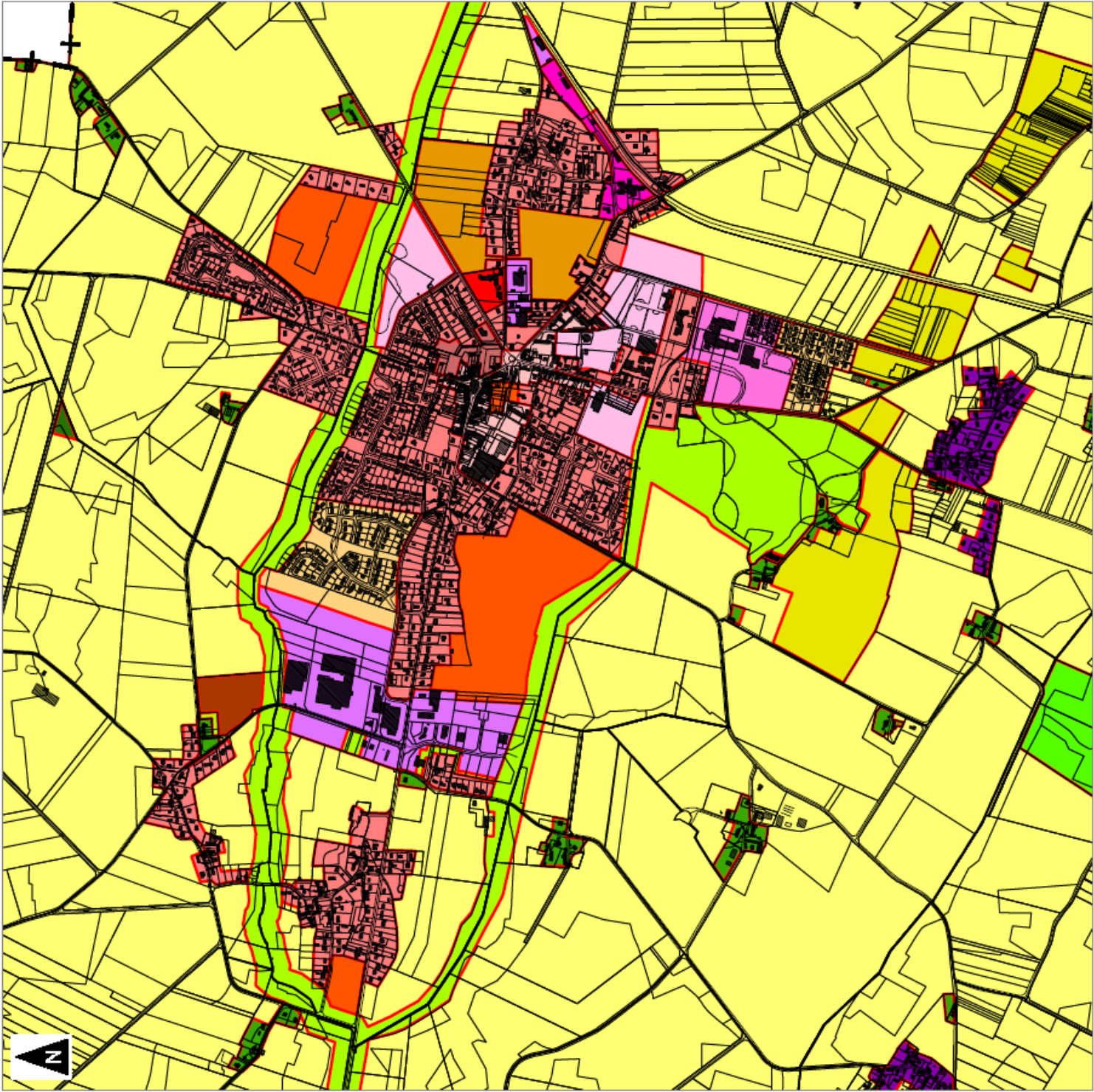
Commune de Ligné (44)  
 Plan Local d'Urbanisme  
**Zonage du PLU actuel**

Ua	Uaz	Ub	Ub1	Ue	Uh	UL	ULC	ULg	AU1	AU1Z	AU2	AUe	A	Av	N	Nh	NhL	Np	99



**1:12 000**  
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiced urbanisme, 2017  
 Source de fond de carte : cadastre.gouv  
 Sources de données : COPPA - auddiced urbanisme, 2017



## 1.2. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER

Le PLU de 2005 prévoit, en plus des disponibilités foncières en zone U, **plusieurs zones d'urbanisation future** :

- **La zone AU1** est destinée à être urbanisée à court terme. Elle doit respecter le schéma de principe d'aménagement intégré dans le PADD. La zone 1AU comprend exclusivement un secteur 1AUz correspondant aux secteurs de la ZAC multisites.

**Ces zones représentent 28,0 ha.**





- **Les zones AU2, AUe et AUL** sont destinées à être urbanisées à long terme. Elles sont inconstructibles et peut être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification du PLU, création de ZAC).

**Ces zones** représentent 30,3 ha.





**Les zones AU2 et AUe n'ont pas été ouvertes** à l'urbanisation depuis l'élaboration du PLU.

Parmi les zones AU1, deux zones ont été urbanisée entre 2004 et 2017 (le domaine du Claie et le domaine de l'Ecotay) et une zone était en cours d'urbanisation en 2017 (site 1 de la ZAC de la Croix Douillard). La dernière zone, qui correspond au deuxième site de la ZAC de la Croix Douillard n'a pas été artificialisée.

### *Evolution des zones à urbaniser AU1 entre 2004 et 2017*

Années	<i>le domaine du Claie</i>	<i>le domaine de l'Ecotay</i>
2004		
2017		



Années	<i>site 1 de la ZAC de la Croix Douillard</i>	<i>site 2 de la ZAC de la Croix Douillard</i>
2004		
2017		



**Légende**

- AU1
- AU2
- AUe

## 2. DETAIL DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 10 ANS

Les données de mai 2008 sont indisponibles donc ce sont les données de juin 2009 qui ont été prises en compte dans cette analyse de l'artificialisation des sols.

**36,93 ha ont été artificialisés entre juin 2009 et mai 2018.**

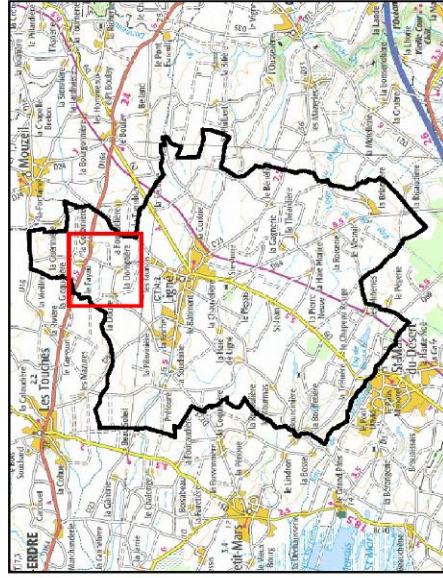
**20,44 ha avaient une vocation d'habitat.** L'étalement urbain concerne trois lotissements (le lotissement de la Claie, de l'Ecotay et la tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard) mais également de nombreuses habitations isolées dans le centre-bourg et dans les écarts.

Concernant les autres surfaces artificialisées depuis juin 2009, **elles concernent en majorité l'activité agricole avec 8,42 ha artificialisés. 6,67 ha ont été artificialisés pour les équipements dont la construction du complexe sportif Edouard Landrain et 1,40 ha pour les activités économiques** avec notamment l'extension de la zone d'activités économiques, les Coudrais.

Type d'activités	Consommation foncière observée entre juin 2009 et mai 2018 ( <i>analyse par photo aériennes des surfaces urbanisées à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain</i> )	
	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
Habitat	20,44	2,32
Economie (hors agriculture)	1,40	0,16
Agriculture	8,42	0,96
Equipement	6,67	0,76
<b>Total</b>	<b>36,93</b>	<b>4,20</b>







### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 1/10



#### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

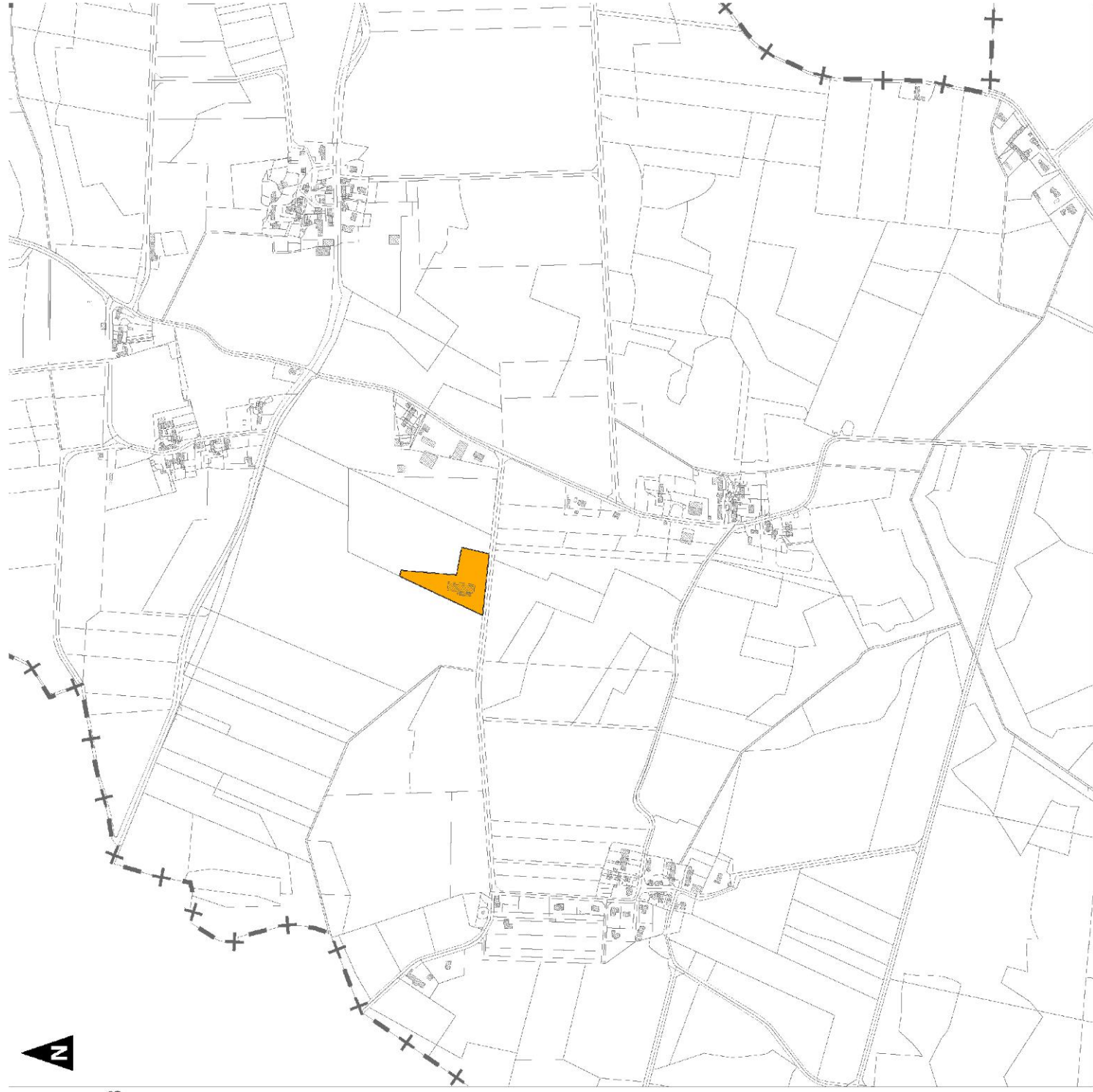
vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat

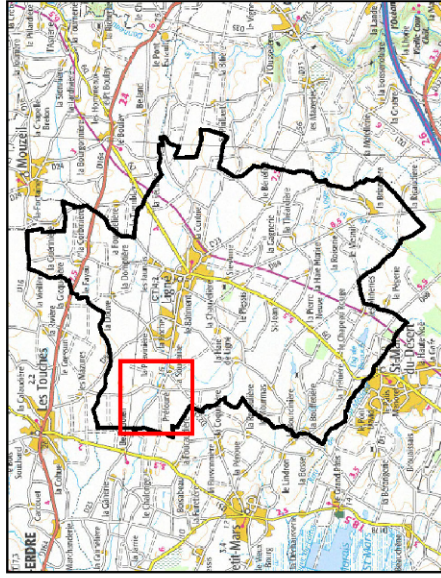


**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audités urbanisme, 2017  
Source de données : carto : audités urbanisme  
Sources de données : adresses : urbanisme, 2017



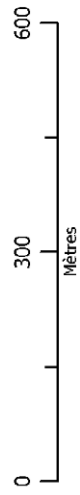
### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 2/10



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

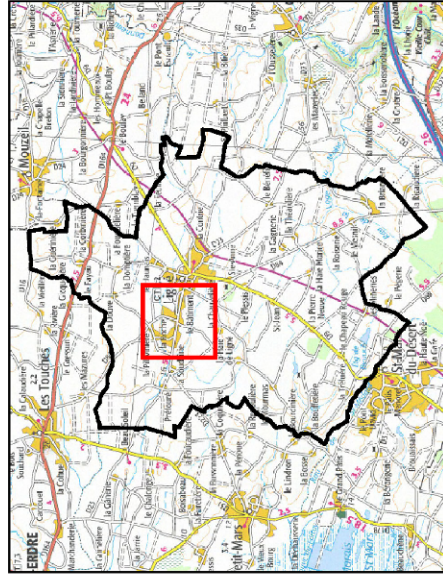
-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



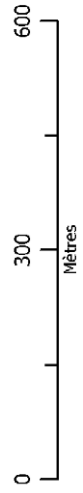
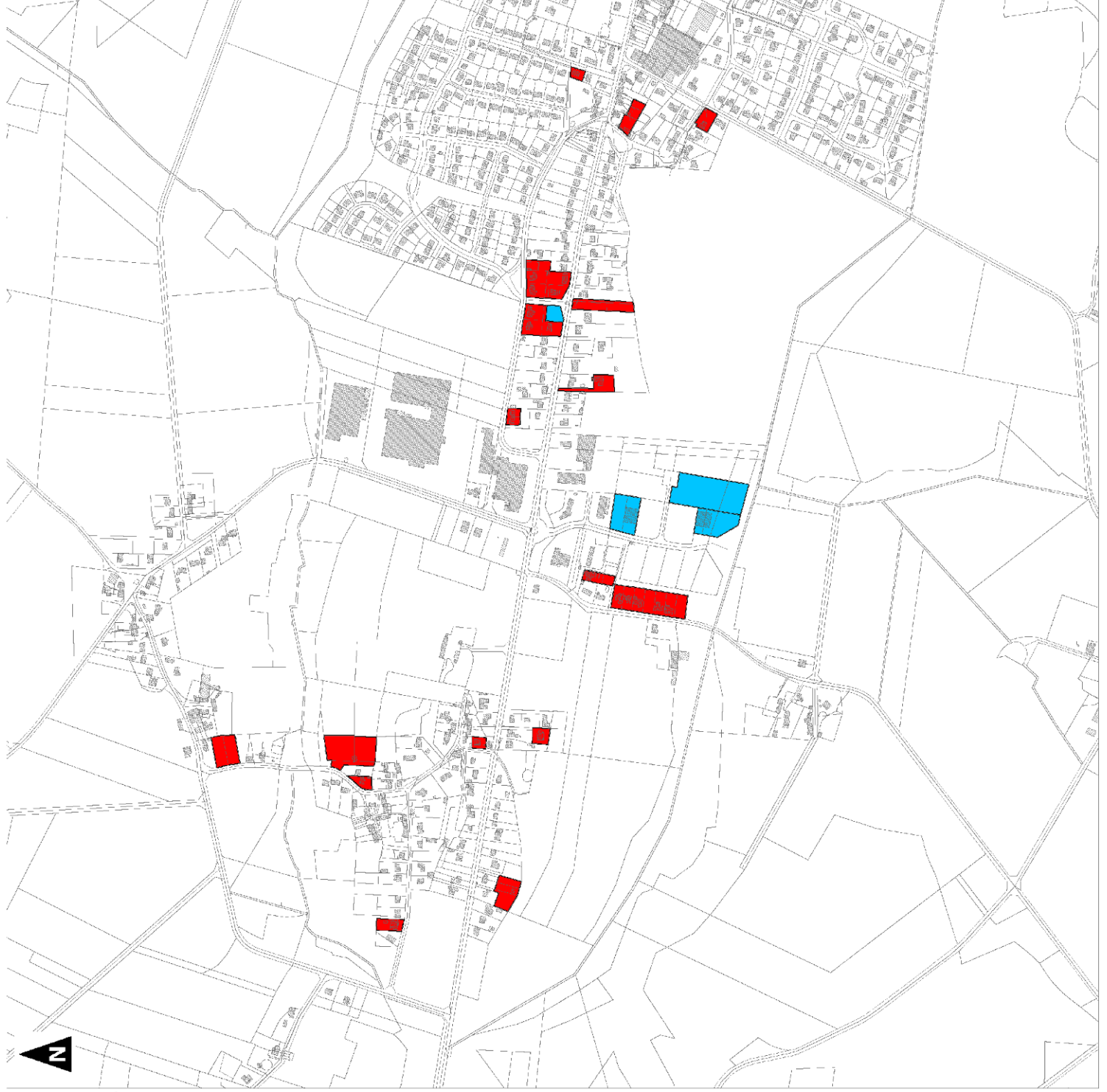
Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018  
n° 3/10



Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

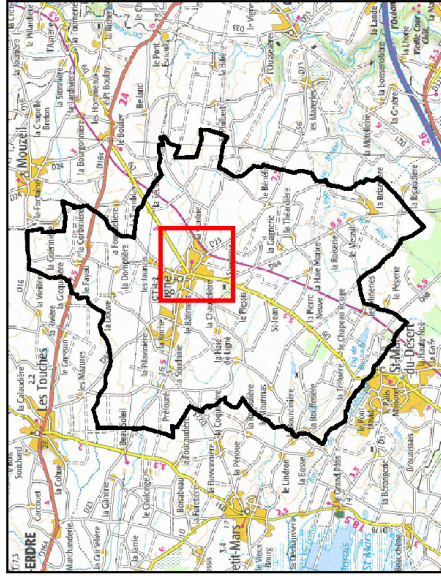
vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

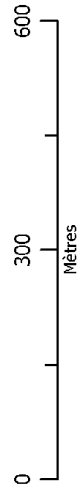
### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 4/10



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

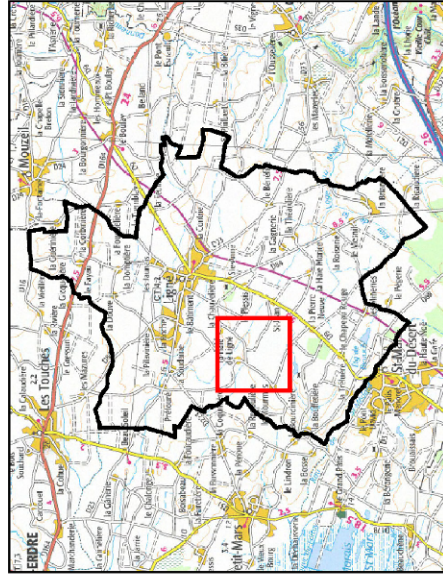
-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)




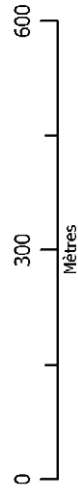
### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 5/10



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

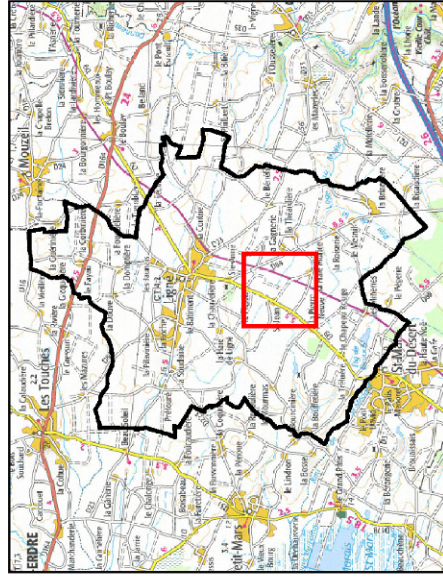
-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audited urbanisme, 2017  
Source de données : cadastre, télémétrie  
Sources de données : adresses, urbanisme, 2017

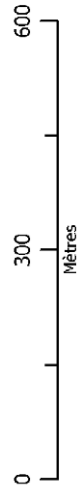
### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 6/10



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat

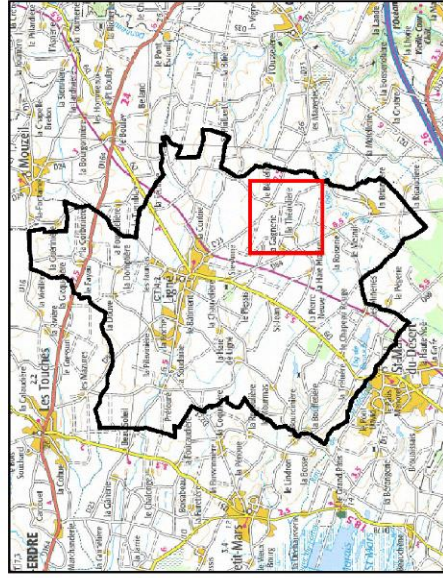


**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidice urbanisme, 2017  
Source de données : cadastre, télémétrie, IGN  
Sources de données : adresses, urbanisme, 2017







Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018  
n° 7/10



Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat

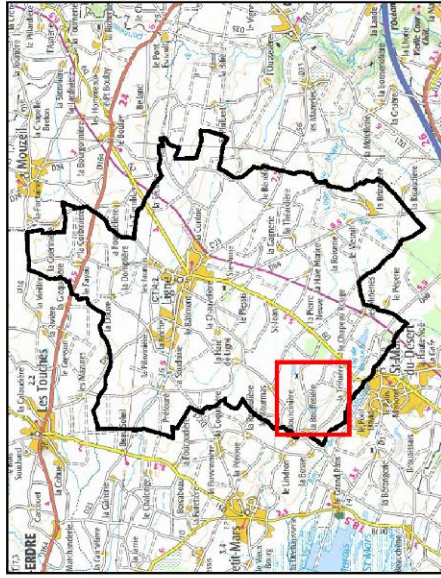


1:7 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audités urbanisme, 2017  
Source de données : cartographie  
Sources de données : adresses, cadastres, 2017



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 n° 8/10



### Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



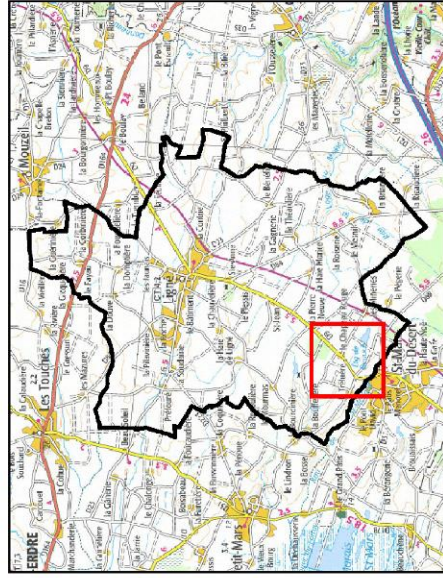
1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audited urbanisme, 2017  
Source de données : cadastre, 2017  
Sources de données : données administratives, 2017







Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018  
n° 9/10



Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à

vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat

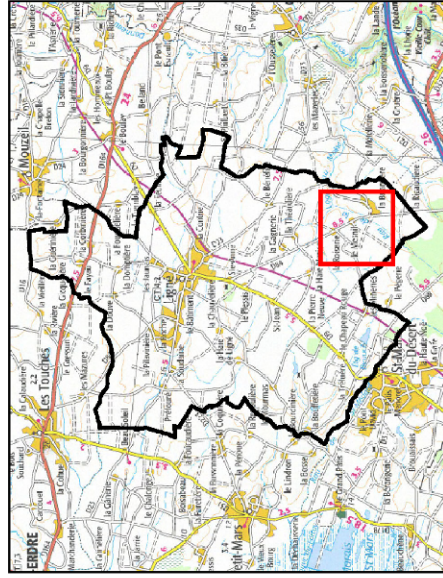


1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audidice urbanisme, 2017  
Source de données : cadastre, télémétrie, IGN  
Sources de données : données urbaines, 2017

**Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018**  
n° 10/10



**Surfaces artificialisées entre juin 2009 et mai 2018 à**

vocation :

-  Activité économique
-  Agricole
-  Equipement
-  Habitat



**1:7 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

### 3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique) ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Application de 50% de rétention foncière sur ces sites ;
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

Dans le bourg de Ligné et les hameaux du Plessis et de Beaucé, la capacité de densification est estimée à **environ 236 logements dont 104 au sein des OAP**.

Les hameaux du Plessis et de Beaucé représentent un potentiel de 10,5 logements.

Le quartier de la Roche intégré au bourg représente un potentiel de 15 logements.

L'analyse des disponibilités foncières est résumée dans le tableau ci-dessous :

#### **Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU en dehors des OAP**

Nombre de logement en dehors OAP	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Bourg	2	27,5	97	126,5
<i>dont dans le quartier de la Roche</i>	0	3	12	15
Beaucé	0	0,5	0	0,5
Le Plessis	0	1	4	5
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>101</b>	<b>132</b>

*\* application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain*



### Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU au sein des OAP

Nom de l'OAP	Nbr de logements potentiels	Application d'une rétention foncière 33% en raison de la présence de terrains densifiables et de sites potentiels de renouvellement urbain sur l'OAP du Fromentin et de Beucé
Rue des Palmiers	20	20
Entrée de ville	26	26
Le Fromentin	80	<b>53</b>
Beucé	8	<b>5</b>
<b>Total =</b>		<b>104</b>

### Détail du potentiel de logements au sein de la PAU

Localisation	Type de terrain	Numéro	Superficie en m <sup>2</sup>	Nbr logements	Justification
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	1	600	1	
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	2	1737	2	
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	3	851	1	
Bourg (La Roche)	Terrain non mobilisable	4	1892	0	Autres (ancienne déchetterie communale)
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	5	1517	2	
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	6	830	1	
Bourg	Terrain mobilisable	14	813	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	15	95598	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	16	110417	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain mobilisable	17	2373	4	
Bourg	Terrain densifiable	18	717	1	
Bourg	Terrain densifiable	19	1125	1	
Bourg	Terrain densifiable	20	1977	3	
Bourg	Terrain densifiable	21	1317	2	
Bourg	Terrain densifiable	23	1730	2	
Bourg	Terrain densifiable	24	870	1	
Bourg	Terrain mobilisable	25	957	1	
Bourg	Terrain densifiable	26	8414	10	
Bourg	Terrain non mobilisable	27	10755	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain densifiable	28	529	0	
Bourg	Terrain densifiable	29	1007	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	30	22604	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain densifiable	31	633	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	32	2592	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	33	13343	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain non mobilisable	34	559	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain densifiable	35	4747	6	



Bourg	Terrain non mobilisable	36	690	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain mobilisable	38	6057	13	
Bourg	Terrain densifiable	39	1287	2	
Bourg	Terrain mobilisable	40	26314	49	
Bourg	Terrain densifiable	42	5064	3	
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	43	2395	Cf OAP entrée de ville	
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	44	10579	Cf OAP entrée de ville	
Bourg	Terrain non mobilisable	45	5841	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain densifiable	46	1437	Cf OAP rue des Palmiers	
Bourg	Terrain non mobilisable	47	3048	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain densifiable	48	1008	Cf OAP rue des Palmiers	
Bourg	Terrain non mobilisable	50	5579	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	51	1188	0	Enjeu paysager
Bourg	Terrain densifiable	52	1037	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	53	1738	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain mobilisable	54	26000	Cf OAP du Fromentin	
Bourg	Terrain non mobilisable	55	12886	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain mobilisable	56	859	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	57	7420	0	Enjeu paysager
Bourg	Terrain densifiable	58	3193	4	
Bourg	Terrain densifiable	59	1396	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	60	1992	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	61	1583	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain densifiable	62	875	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	63	3319	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	64	945	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	65	29316	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	66	6326	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	67	2571	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain mobilisable	68	849	1	
Bourg	Terrain mobilisable	69	3577	7	
Bourg	Terrain densifiable	70	908	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	71	161879	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain mobilisable	74	638	1	
Bourg	Terrain mobilisable	75	1299	2	
Bourg	Terrain mobilisable	76	621	1	
Beaucé	Site potentiel de renouvellement urbain	78	6432	OAP de Beaucé	
Beaucé	Terrain mobilisable	79	953	OAP de	

				Beaucé	
Beaucé	Terrain mobilisable	80	579	OAP de Beaucé	
Beaucé	Terrain mobilisable	81	1041	OAP de Beaucé	
Le Plessis / Bois Rousseau	Terrain densifiable	82	1721	2	
Le Plessis / Bois Rousseau	Terrain mobilisable	117	5120	4	
Bourg	Terrain densifiable	119	980	1	
Bourg	Terrain densifiable	120	1556	3	
Beaucé	Terrain densifiable	121	1601	1	
Bourg	Terrain non mobilisable	122	1425	0	Enjeu paysager
Bourg	Terrain non mobilisable	123	4381	0	Enjeu paysager
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	124	1803	4	
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	125	5880	6	
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	128	858	1	
Bourg	Terrain mobilisable	129	1738	4	
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	130	2046	4	
Bourg	Terrain densifiable	131	1555	3	
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	132	3747		Cf OAP du Fromentin
Bourg	Terrain densifiable	133	616		Cf OAP du Fromentin
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	134	9829		Cf OAP du Fromentin
Bourg	Terrain non mobilisable	135	23808	0	Vocation économique ou d'équipement

**Les résultats de l'étude sont représentés graphiquement dans la carte sur la page qui suit.**



### **Éléments à retenir au sujet de l'analyse foncière**

Entre 2004 et 2017, **64 ha ont été consommés sur la commune de Ligné essentiellement à destination de l'habitat.**

**30,42 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2017.**

Concernant les zones à urbaniser, aucune zone AU2 n'a été ouverte à l'urbanisation. A l'inverse, sur les 4 zones AU1, 3 ont été urbanisées entre 2004 et 2017.







Dans le bourg de Ligné et les hameaux du Plessis et de Beaucé, la capacité de densification est estimée à **environ 236 logements.**



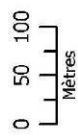
Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

### Diagnostic foncier Bourg (1/3)

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable

Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3  
mai 2018



**1:5 500**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audits urbains, 2019  
Sources de données : audits urbains, 2019











Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

### Diagnostic foncier Bourg (2/3)

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable

Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3  
mai 2018

0 50 100  
Mètres

**1:5 500**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audits urbanisme, 2019  
Sources de données : audits urbanisme, 2019











Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

### Diagnostic foncier Bourg (3/3)

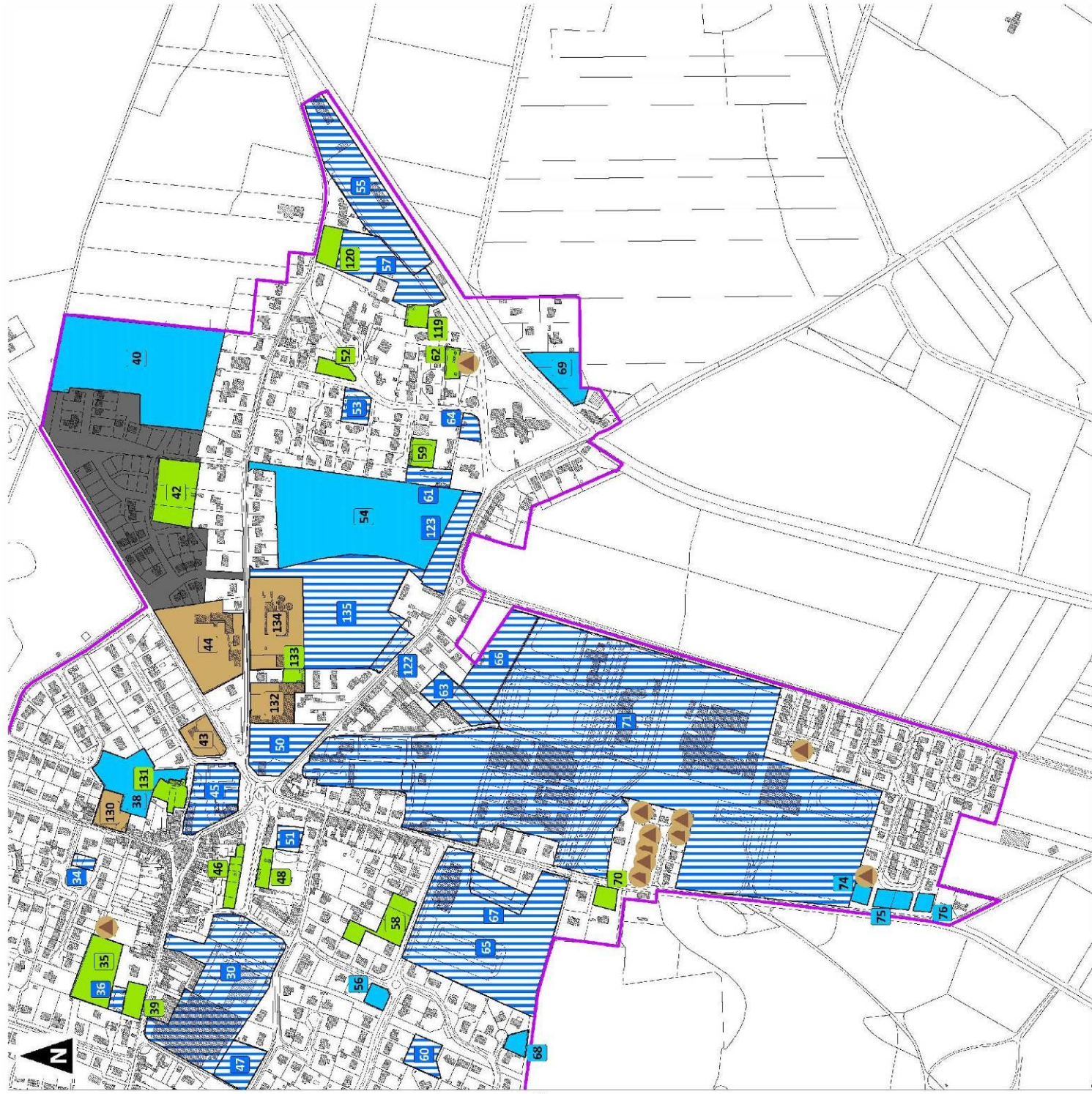
-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable

Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3  
mai 2018

0 50 100  
Mètres







**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

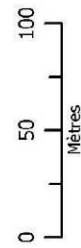
Réalisation : auditéc urbanisme, 2019  
Sources de données : auditéc urbanisme, 2019





### Diagnostic foncier Beaucé

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable










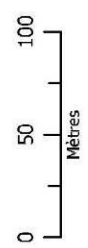
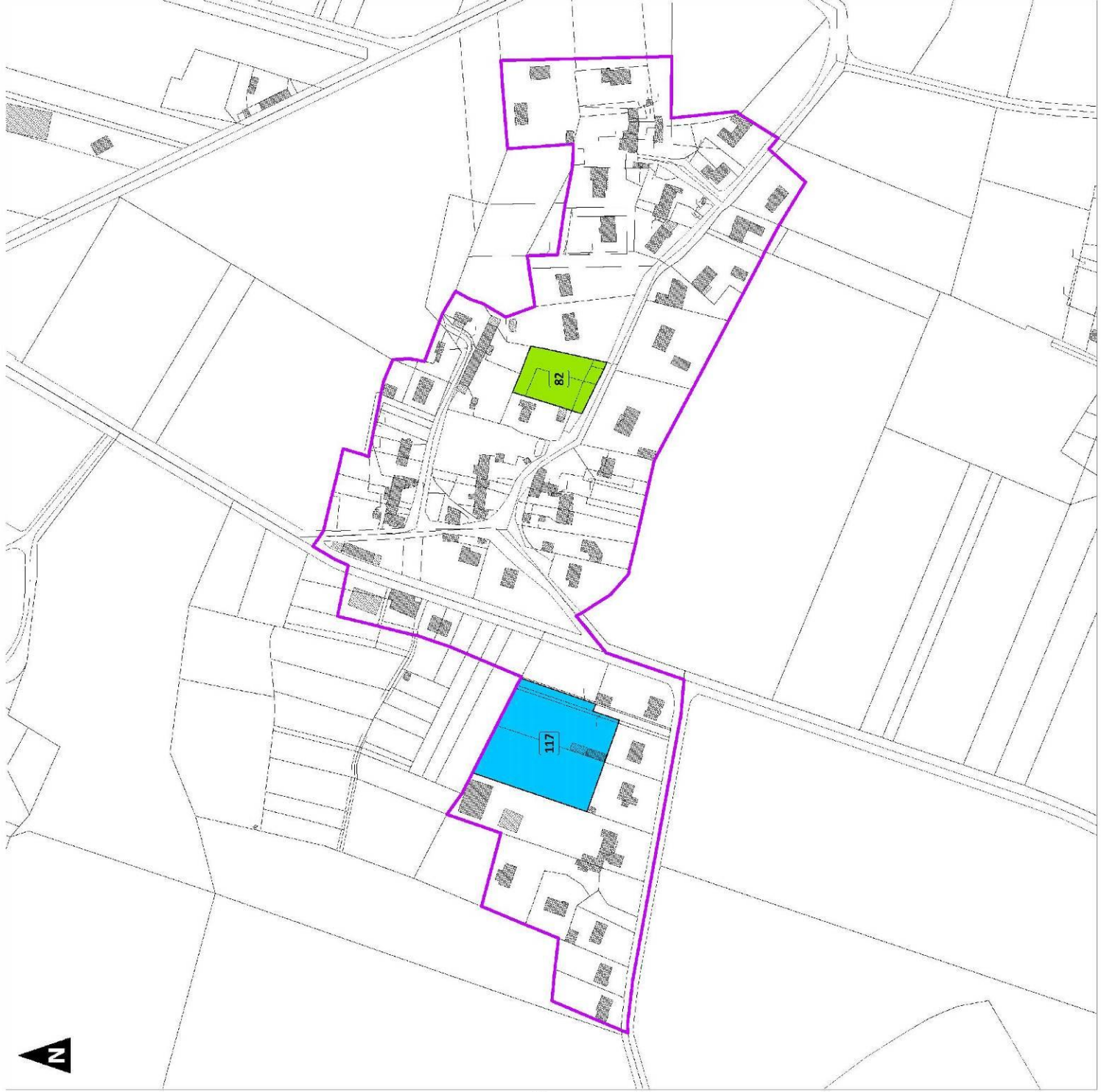
**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

### Diagnostic foncier Le Plessis / Bois Rousseau

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3 mai 2018



**1:2 600**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

## II – JUSTIFICATION DES CHOIX

### 1. JUSTIFICATION DU PADD

#### 1.1. ORIENTATION 1 : CREER TROIS PIVOTS STRUCTURANTS POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE.

##### A. Objectif 1. La place Saint-Mathurin, le centre d'urbanité.

###### **Texte du PADD :**

Faire de la place **Saint-Mathurin** qui accueille la nouvelle mairie, **la clef de voute du centre-ville de Ligné**

Favoriser l'implantation de **commerces, services et équipements** à ses abords (notamment sur la rue des Palmiers et sur le site de l'ancienne Poste).

**Favoriser l'urbanité** avec, à la fois une densité de logements et une densité d'activités.

###### **Justifications :**

La place Saint-Mathurin sera le point central du bourg de Ligné. En effet, celle-ci se situe à la jonction entre :

- la rue des Palmiers rejoignant le pôle commercial,
- la rue des Lilas accueillant un site de renouvellement urbain important et la future maison de retraite
- le site de l'ancienne Poste qui accueillera commerces, services et logement.

Pour cela, le PLU identifie plusieurs sites de renouvellement urbain à ses abords (*cf : OAP rue des Palmiers, OAP entrée de Ville et OAP du Fromentin*). Au sein de ces OAP, à proximité de la Place Saint-Mathurin, une densité de logements et d'activités est recherchée afin d'offrir un centre d'urbanités.

L'implantation de la nouvelle mairie entre l'église et la place Saint-Mathurin marque déjà ce nouveau lieu de centralité.

##### B. Objectif 2. Une voie douce interconnectant les futurs quartiers.

###### **Texte du PADD :**

S'appuyer sur une **voie douce structurante** pour déterminer les sites de développement urbain à vocation d'équipements et d'habitat.

Favoriser **les déplacements actifs** en créant une voie sécurisée pour tous.

**Connecter les quartiers d'habitation** existants à cette voie douce structurante.

Intégrer **le projet de liaison cyclable entre la voie verte Châteaubriant – Ancenis**.

### **Justifications :**

Pour encadrer son développement urbain, la commune de Ligné a fait le choix de s'appuyer sur une voie douce reliant le quartier des Roitelets à l'allée des Bouclières en passant par la base de loisirs, le nouveau quartier de la Croix Douillard et le futur quartier du Fromentin.

Cette nouvelle voie douce permettra également de connecter les quartiers d'habitat existants et parfois excentrés du centre-bourg, notamment le quartier du Jaunais et le quartier du Bignon.

Sur la partie nord, la voie douce correspond à la liaison cyclable entre la voie verte Carquefou - Saint-Mars-la-Jaille, Châteaubriant et le Maine-et-Loire portée par le Département de la Loire Atlantique.

#### C. Objectif 3. Conforter la voie verte.

### **Texte du PADD :**

Préserver la **qualité de la voie verte**.

Raccorder le **réseau de cheminements doux communal** à la voie verte.

Connecter **la liaison cyclable entre la voie verte Châteaubriant – Ancenis** à la voie verte.

### **Justifications :**

La voie verte est une liaison douce structurante pour le territoire. Le PLU prévoit de relier plusieurs cheminements doux à la voie verte et de préserver les haies qui bordent la voie verte.

Le projet de PLU intègre également le projet de liaison cyclable entre la voie verte Carquefou - Saint-Mars-la-Jaille, Châteaubriant et le Maine-et-Loire dont la date de mise en service est projetée en 2020. Cette dernière sera connectée à la voie verte.

## **1.2. ORIENTATION 2 : CONFORTER LE ROLE DE LA POLARITE DE LA COMMUNE DE LIGNE.**

#### A. Objectif 1. Renforcer les équipements scolaires, culturels et sportifs dans le bourg.

### **Texte du PADD :**

**Conforter la base de loisirs** du plan d'eau située dans le bourg.

**Conforter le pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs.**

Permettre une **extension du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs.**

### **Justifications :**

La qualité de vie de la commune de Ligné dépend des services et équipements qu'elle offre à ses habitants. Les élus souhaitent ainsi renforcer les équipements présents dans le bourg, en assurant des réserves foncières pour des équipements publics. La base de loisirs du plan d'eau sera également confortée. En tant, que pôle de proximité, Ligné se doit d'offrir des équipements structurants diversifiés et de qualité.



B. Objectif 2. Permettre la réalisation d'une nouvelle maison de retraite.

**Texte du PADD :**

Permettre la **construction d'une nouvelle maison de retraite** sur le site du Fromentin, en réponse à la potentielle fermeture de la maison de retraite existante.

**Justifications :**

La maison de retraite Saint-Pierre installée dans le bourg de Ligné souhaite se doter de nouveaux locaux afin d'améliorer le confort des résidents et du personnel soignant. La localisation du nouveau site de la maison de retraite est projetée sur l'OAP du Fromentin sur une surface d'en ha.

C. Objectif 3. Permettre un développement de la zone d'activités économiques.

**Texte du PADD :**

**Répondre aux besoins des entreprises** souhaitant s'installer sur le territoire communal ou exprimant des besoins d'extensions ou de déménagement en confortant la zone d'activité des Coudrais.

**Offrir une visibilité aux entreprises** en permettant une implantation sur un axe routier important en développant le site d'activités des Coudrais.

**Justifications :**

La commune de Ligné offrait presque 1 300 emplois en 2014 et apparaît comme un pôle local d'emplois que les élus souhaitent conforter. Pour cela, le PLU met à disposition des entreprises du foncier à vocation économique répondant à leurs besoins. Ainsi, le choix d'une extension de la zone d'activités existante au nord de la RD 23 permet d'offrir aux entreprises :

- une visibilité, atout recherché pour l'implantation de commerces ;
- une proximité avec le bourg de Ligné où se situent de nombreux services (banque, commerces...) ;
- une séparation avec les secteurs d'habitat afin de préserver la tranquillité de chacun.

D. Objectif 4. Développer des offres de commerces et services complémentaires.

**Texte du PADD :**

Créer un **axe commercial en centre-ville** allant du secteur de l'ancienne poste au centre commercial en passant par la rue des Palmiers.

Permettre **l'implantation de nouveaux commerces et services, plus en périphérie, aux abords de la RD 23** en continuité de la zone d'activités du Coudrais.

Créer une **complémentarité dans l'offre commerciale** : avec le développement de commerces de centre-ville sur la rue des Palmiers et, sur le site des Coudrais, des commerces demandant des surfaces plus importantes et ne pouvant pas s'implanter dans le centre-ville.

**Justifications :**

Les commerces et services qu'offre la commune se concentrent autour rue de la place Saint-Mathurin et l'Avenir des Fresnes. Le projet de PLU conforte cette centralité commerciale par la création de nouveaux

locaux commerciaux rue des Palmiers et en créant en zonage adapté au développement de l'offre commerciale.

L'offre commerciale du centre-bourg sera complétée par une offre commerciale qui sera développée en continuité de la zone d'activités du Coudrais. Une extension urbaine réservée à l'accueil de commerces et services a été identifiée.

#### E. Objectif 5. Projeter une évolution à 6 600 habitants.

##### **Texte du PADD :**

Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population de 1,68% par an à l'horizon 2030 et **atteindre environ 6 500 habitants**. Pour cela, il est estimé **un besoin d'environ 400 logements** sur la période allant du mai 2018 – janvier 2030. Ce besoin prend en compte **le desserrement des ménages** à 2,85 personnes par ménages en 2030 et se base sur une **stabilisation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires**.

##### **Justifications :**

Dans la justification ci-dessous lorsqu'une période est présentée sans précision (exemple 2009 à 2014) il faut comprendre du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les dates présentées sans précision font référence aux recensements réalisés par l'INSEE ou à la date d'horizon du PLU c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> janvier 2030.

Ce choix de scénario d'une croissance démographique de l'ordre de **30,5%** entre 2014 et 2030 se justifie au regard de la croissance annuelle de population de 2,59% enregistrée sur la période 2009-2014 et le rôle de polarité de la commune. **Les élus font donc le choix de poursuivre un développement démographique dynamique pour la commune. Ils souhaitent toutefois maîtriser cette évolution avec un taux de croissance annuel de 1,68%.**

Les projections chiffrées ci-dessous sont issues du tableau présenté à la page suivante.

##### *Le besoin en résidences principales entre 2014 et 2030*

Avec une **hausse de 30,5% de la population, la commune sera théoriquement composée de 6 492 habitants** (ligne A). En 2030, la taille moyenne des ménages est projetée à 2,85 personnes selon une poursuite du desserrement des ménages constaté (ligne G). Pour accueillir 6 492 habitants, la commune devra disposer de 548 logements supplémentaires occupés (lignes N).

L'objectif en matière de production en logements pour accroître la population est donc fixé à l'occupation de 548 unités à l'horizon 2030 dont :

- 15 logements pour stabiliser la population, ce que l'on qualifie de « point 0 » (en raison du desserrement des ménages projeté à 2,85 personnes par ménage) (ligne H) ;
- 533 logements pour accroître la population (avec l'objectif de croissance de 30,5%) (ligne J).

##### *Le besoin en logements entre mai 2018 et 2030*

Le besoin en résidences principales est de **34,2 résidences principales par an**, soit 401 résidences principales sur la période allant du 17 mai 2018 (date du 1<sup>er</sup> débat du PADD en conseil municipal à partir de laquelle l'usage du sursis à statuer est utilisé sur les demandes d'autorisations d'urbanisme non compatibles avec le projet de PLU) au 1<sup>er</sup> janvier 2030.

Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de logements vacants et une stabilisation des résidences secondaires. Ces deux facteurs n'engendrent donc pas de besoins en logements.

**Le besoin en logements sur la période mai 2018 – 2030 est donc de 401 logements.**

	Recensements population			Evolution de la population			
	1999	2009	2014	A horizon 2030			
	Scénario			SC1	SC2		
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 30,5%		
	Nombre d'habitants projeté --->			4974	6492		
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014				4,03%	2,59%	0,00%	1,68%
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>							
A	Nombre d'habitants	2 948	4 376	4974	4974	6492	
B	Résidences principales occupées	1 002	1526	1730			
C	Nombre de résidences secondaires	36	34	19			
D	Nombre de logements vacants	34	58	94			
E	Nombre total de logements = B+C+D	1072	1618	1843			
F	Part des logements vacants en % = D/E	3,17%	3,58%	5,10%			
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,94	2,87	2,88		2,85	
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B					15	
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES</b>							
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G			1745		2278	
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0		533	
<b>PRISE EN COMPTE DU LOGEMENTS VACANTS ET DE RESIDENCES SECONDAIRES</b>							
K	Nombre de logements vacants en 2030 Stabilisation du nombre de logements vacants entre 2014 et 2030 = D			94		94	
L	Nombre de résidences secondaires en 2030 Stabilisation du nombre de résidences secondaires entre 2014 et 2030 = C			19		19	
<b>BESOIN EN LOGEMENTS</b>							
M	Nombre total de logements en 2030 = I + K + L			1858		2391	
N	Besoin total en logements pour la période 2014 - 2030 = M - E			15		548	
O	Besoin total en logements annuel = K / (2030 - 2014)			1		34,2	
P	<b>Besoin en logements à produire entre le 03/05/2018 et 01/01/2030</b> = L x (03/05/2018-01/01/2030) = L x 11,7			11		401	
<b>PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN</b>							
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	236					
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination	27					
S	<b>Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU</b> = P - Q - R			0		138	



*La répartition de la production de logements entre mai 2018 et 2030*

La répartition de la production de logements pour répondre aux besoins en logements entre mai 2018 et 2030 est la suivante :

- 236 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée. Parmi ces 236 logements :
  - 132 sont situés en dehors des OAP
    - 101 logements sont en dents creuses : sur ces terrains aucune rétention foncière n'est appliquée
    - 29 logements sont en terrains densifiables : sur ces terrains une rétention foncière de 50% est appliquée. 58 logements potentiels ont été estimés mais seulement 29 ont été retenus dans le projet de territoire.
    - 2 logements sont en site potentiel de renouvellement urbain : sur ces terrains une rétention foncière de 50% est appliquée. 4 logements potentiels ont été estimés mais seulement 2 ont été retenus dans le projet de territoire.

Nombre de logement en <u>dehors</u> OAP	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Bourg	2	27,5	97	126,5
<i>dont dans le quartier de la Roche</i>	0	3	12	15
Beaucé	0	0,5	0	0,5
Le Plessis	0	1	4	5
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>101</b>	<b>132</b>

*\* application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain*

- 104 logements sont situés au sein d'OAP au sein du tissu urbain. Sur ce potentiel de logements, il est retenu une rétention foncière de 33% en raison de la présence de terrains densifiables et de sites potentiels de renouvellement urbain sur l'OAP du Fromentin et de Beaucé.

Nom de l'OAP	Nbr de logements potentiels	Application d'une rétention foncière 33% en raison de la présence de terrains densifiables et de sites potentiels de renouvellement urbain sur l'OAP du Fromentin et de Beaucé
Rue des Palmiers	20	20
Entrée de ville	26	26
Le Fromentin	80	<b>53</b>
Beaucé	8	<b>5</b>
<b>Total =</b>		<b>104</b>

- **27 logements en changement de destination.** 54 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, 27 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 50%)
- **138 logements en construction neuve en extension de l'urbanisation.** Ces logements seront situés sur la zone à urbaniser des Roitelet et sur la partie nord du secteur de l'allée des Bouclières. Sur ces zones d'extension urbaine, aucune rétention foncière n'a été appliquée.

Nom de l'OAP	Nombre de logements
Allées des Bouclières	18
Les Roitelets	120
<b>Total =</b>	<b>138</b>

### 1.3. ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS REpondANT AUX BESOINS DE CHACUN.

#### A. Objectif 1. Développer l'offre en petit logements et en logements adaptés.

##### **Texte du PADD :**

Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une **densité plus forte sur les secteurs proches du centre-bourg** (secteur de la rue des Palmier, secteur de la Poste, secteur en renouvellement urbain sur le site du Fromentin), proches de la place Saint-Mathurin, des commerces et services.

Développer une **offre de logements seniors** aux abords du site de la nouvelle maison de retraite afin de répondre aux besoins d'une population de plus en plus âgée.

##### **Justifications :**

Les effectifs de personnes de 45 à 59 ans a fortement augmenté entre 1999 et 2014 (+ 401, soit + 83%), laissant présager un vieillissement à venir. Afin d'anticiper cette évolution, l'offre en logements doit être ajustée. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes. Ces ménages composent 49% des ménages recensés à Ligné en 2014.

## B. Objectif 2. Augmenter l'offre en logement social.

### **Texte du PADD :**

Prévoir des **logements sociaux** dans le cœur du bourg de Ligné.

### **Justifications :**

Afin de répondre aux besoins de tous et d'assurer une mixité sociale, le PLU prévoit la réalisation de logements sociaux dans le bourg de Ligné et au sein des extensions urbaines. Pour cela, un nombre de logements sociaux minimum à produire par OAP localisée dans le bourg est prévu.

En 2014, la commune de Ligné comptait 21 résidences principales en logement social (source : INSEE 2014). Avec la production de 81 logements sociaux minimum, le PLU prévoit de multiplier par presque 4 le nombre de logements sociaux sur la commune de Ligné.

*Nombre de logements sociaux en 2014 et projection pour 2030*

	2014	2030
Nombre de logements sociaux	21	(21 + 81 =) 102
Nombre de résidences principales	1730	2277
Part de logements sociaux sur le nombre de résidences principales	1,2%	4,5%

*Détail du nombre de logements sociaux proposés par OAP*

OAP	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	% de logements sociaux sur la base du nombre de logements à produire
Rue des Palmiers	20	10	50%
Entrée de ville	26	7	27%
Fromentin	80	35	44%
Châteaubriant	17	4	24%
Les Roitelets	125	25	20%
Logements en construction neuve prévus dans le PLU de Ligné	374	81	<b>21,7%</b>
Logements en construction neuve prévus entre 2014-2020 dans le PLH	180	35	19,4%

A Ligné, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COMPA projette la production de 35 logements sociaux sur la période janvier 2014 – janvier 2020 sur 180 logements neufs, soit une part de 19,4%. Le projet de PLU à l'horizon 2030, prévoit la construction de 374 logements en construction neuve à Ligné dont 81 logements sociaux, soit 21,7%. Le projet de PLU permet de répondre aux objectifs de logements sociaux fixés par le PLH.



C. Objectif 3. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination.

**Texte du PADD :**

Créer une offre de **logements caractéristique des territoires ruraux**.

Permettre les changements de destination en **prenant en compte l'activité agricole mais également le caractère patrimonial, les conditions de desserte et le projet de RD 164** (voirie et réseaux).

**Justifications :**

Les élus souhaitent permettre les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines.

D. Objectif 4. Permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux.

**Texte du PADD :**

Permettre **l'accueil de nouveaux logements au sein de hameaux** pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural

Sélectionner les hameaux retenus en appliquant les conditions suivantes :

- Le hameau doit être à **proximité du bourg de Ligné** (hameau concerné le Plessis)
- Le hameau doit être à **proximité du bourg de Saint-Mars-du-Désert** et abriter une **friche urbaine pouvant être résorbée** (hameau concerné = Beaucé)

Créer une **liaison piétonne et cyclable sécurisée** entre le hameau de Beaucé et le Bourg de Saint-Mars-du-Désert.

**Justifications :**

La commune de Ligné est composée de hameaux structurants le milieu agricole et naturel. Les élus ont souhaité conforter les hameaux structurants situés à proximité directe du bourg de Ligné ou de Saint-Mars-du-Désert, c'est-à-dire les hameaux du Plessis et de Beaucé. Pour renforcer la proximité entre le hameau de Beaucé et le bourg de Saint-Mars-du-Désert, le projet de PLU prévoit la réalisation d'une connexion piétonne et cyclable.

Concernant le hameau de Beaucé, les élus ont souhaité pouvoir y construire de nouveaux logements afin, qu'à terme, une friche urbaine puisse être résorbée.

### *Friche urbaine à Beaucé*

*Localisation*



*Photographie*



*Isochrone de 15 min à pied depuis la place de l'église de Saint-Mars-du-Désert (source : géoportail)*



*Isochrone de 30 min à pied depuis la rue des Palmiers (cœurs du bourg de Ligné) (source : géoportail)*



#### **1.4. ORIENTATION 4 : CONFORTER LES ACTIVITES ISOLEES EN DEHORS DU BOURG.**

A. Objectif 1. Prévoir la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

**Texte du PADD :**

Identifier l'emplacement de l'aire **d'accueil des gens du voyage**.

**Justifications :**

Avec plus de 5 000 habitants, la commune de Ligné doit disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage. En effet, la loi du 5 juillet 2000 confirme l'obligation légale pour les communes de plus de 5 000 habitants d'aménager des aires d'accueil permanentes pour le passage et le séjour des gens du voyage.





B. Objectif 2. Permettre l'installation de bureaux et d'activités touristiques en dehors du bourg via le changement de destination.

**Texte du PADD :**

Identifier l'emplacement de **la nouvelle déchetterie**.

**Justifications :**

En 2018, une nouvelle déchetterie de compétence intercommunale a été inaugurée. Cette déchetterie est située en dehors du bourg, aux abords de la RD 23 sur la route de Couffé.

C. Objectif 3. Permettre l'évolution des activités économiques majeures isolées.

**Texte du PADD :**

Permettre **des annexes et extensions pour les entreprises majeures** situées sur le site du Bois Ferteau.

**Justifications :**

Si la commune compte une importante zone d'activités, des entreprises sont implantées historiquement en dehors du bourg de Ligné, et notamment sur le site du Bois Ferteau. Le PLU permettra le développement de ce site mais pas la construction de nouvelles entreprises dans des secteurs isolés.

## **1.5. ORIENTATION 5 : FAIRE DES ESPACES RURAUX UNE SOURCE DE DEVELOPPEMENT.**

A. Objectif 1. Pérenniser l'activité agricole et permettre son développement et sa diversification.

**Texte du PADD :**

**Protéger les terres agricoles qui caractérisent le paysage de bocage de Ligné.**

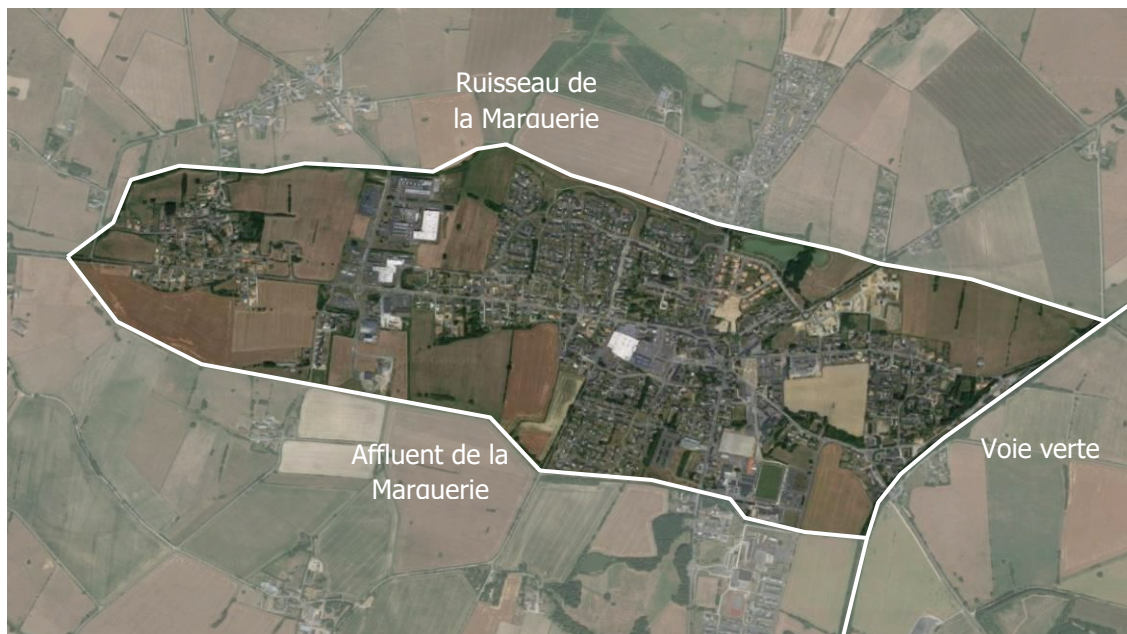
Permettre la **diversification de l'activité agricole**.

Préserver et permettre le **développement des sites d'exploitation en dehors des limites naturelles du bourg de Ligné** formées par les cours au Nord, au Sud et à l'Ouest et par la voie verte à l'Est.

**Justifications :**

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural et qui permet l'entretien de ses paysages. La commune souhaite assurer la pérennité de cette activité, mais également sa diversification. Néanmoins, sur les espaces situées au sein des limites naturelles du bourg de Ligné, le développement des exploitations agricoles est limité afin d'éviter les nuisances et conflits.

### ***Les limites naturelles du bourg***



B. Objectif 2. Permettre l'installation de bureaux et d'activités touristiques en dehors du bourg via le changement de destination.

#### **Texte du PADD :**

Par le **changement de destination**, permettre l'installation de **bureaux et d'activités touristiques** (restauration, hébergement touristique...) dont l'activité est compatible avec la structure du bâti existant, afin de **diversifier l'offre en immobilier pour les entreprises**.

#### **Justifications :**

L'offre en foncier disponible au sein des zones d'activités ou dans le bourg ne correspond pas toujours aux attentes des entreprises : certaines sont à la recherche d'un cadre rural. Le territoire de Ligné est parsemé d'écarts éloignés. Pour valoriser le bâti existant au sein de ces écarts et répondre aux besoins de certains acteurs économiques, le PLU y permet l'installation de bureaux et d'activités touristiques.

C. Objectif 3. Soutenir l'amélioration des communications numériques.

#### **Texte du PADD :**

Permettre le **développement des communications numériques** support notamment du télétravail.

#### **Justifications :**

Les élus **soutiennent l'amélioration des communications numériques**, thématique de compétence départementale. C'est un outil important pour les entreprises et les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant et au télétravail.



#### D. Objectif 4. Développer le tourisme vert.

##### **Texte du PADD :**

Permettre le développement des **liaisons cyclables** portées par le Département de la Loire Atlantique.

Favoriser l'émergence de **nouveaux lieux du tourisme vert** via le changement de destination.

Développer les **hébergements touristiques** sur le territoire communal, en lien notamment avec la voie verte.

##### **Justifications :**

La commune de Ligné est traversée par la voie verte, une voie cyclable de compétence départementale. Le Département de la Loire Atlantique porte un second projet de voie cyclable sur le territoire de Ligné : la liaison cyclable entre la voie verte Carquefou - Saint-Mars-la-Jaille, Châteaubriant et le Maine-et-Loire. Le PLU intègre cette nouvelle voie qui se connectera à la voie verte.

Le développement du tourisme vert passe par la création de structures telles que des hébergements touristiques, des restaurants, des services accueillant du public... Ces structures recherchent un cadre rural et des bâtiments de caractère. Leur installation est permise par le PLU en milieu rural grâce au changement de destination de bâtiments.

Le PLU prévoit également le développement des hébergements touristiques et notamment l'activité de camping située à proximité de la voie verte.

### **1.6. ORIENTATION 6 : PROTEGER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL.**

#### A. Objectif 1. Valoriser le patrimoine bâti grâce au changement de destination.

##### **Texte du PADD :**

Valoriser le patrimoine ancien de la commune en permettant **l'évolution des bâtiments isolés remarquables**.

##### **Justifications :**

La commune désire permettre le maintien et la valorisation de bâtiments remarquables situés en dehors du bourg en autorisant le changement de destination afin qu'ils soient valorisés et n'évoluent pas vers de la friche.

#### B. Objectif 2. Protéger le patrimoine de pays.

##### **Texte du PADD :**

Protéger le **patrimoine de pays** (château, calvaire, lavoir, arbres remarquables...).

##### **Justifications :**

La commune de Ligné concentre un patrimoine ancien de qualité (fermes, bâti rural, calvaire...) qui témoigne de l'histoire de la commune et contribue à la qualité des paysages ruraux.



### C. Objectif 3. Améliorer l'entrée de ville depuis la RD9.

#### **Texte du PADD :**

Encadrer les constructions afin d'assurer une **cohérence paysagère à l'entrée de ville depuis la RD 9.**

#### **Justifications :**

Une partie du développement de l'urbanisation de la commune de Ligné se réalise aux abords de la RD 9. De plus, la création d'un nouveau giratoire avec la réalisation du quartier de la Croix Douillard pose une nouvelle limite à l'entrée de ville. La municipalité a souhaité s'assurer de la qualité et de la cohérence de cette entrée de ville en encadrant les constructions grâce à l'OAP entrée de ville.

### D. Objectif 4. Préserver les zones humides identifiées.

#### **Texte du PADD :**

**Préserver les zones humides répertoriées** par une étude de caractérisation de zone humide ou identifiées à travers l'inventaire des zones humides réalisé par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

#### **Justifications :**

Selon la Loi sur l'eau de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

### E. Objectif 5. Favoriser le maintien des corridors écologiques sur la commune.

#### **Texte du PADD :**

Protéger le **maillage bocager** jouant un rôle de continuité écologique et qui caractérise les paysages de Ligné

Préserver les vallées et les **continuités hydrauliques.**

#### **Justifications :**

Le maillage bocager est encore bien représenté sur la commune de Ligné. Pour éviter sa dégradation, les élus ont choisi de protéger les haies en concertation avec le monde agricole. De même les continuités hydrauliques et les vallées sont préservées afin de s'assurer du bon écoulement des eaux pluviales et de la qualité des cours d'eau. Ainsi, les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau sont interdites et les vallées des cours d'eau majeur sont classées en zone naturelle.

## 1.7. ORIENTATION 7 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE.

A. Objectif 1. Assurer des formes urbaines compactes, compatibles avec la mise en place de réseaux d'énergies.

### Texte du PADD :

Rappeler **des formes traditionnelles** par une urbanisation plus compacte.

Optimiser les **potentiels réseaux d'énergies** qui pourront être mis en place.

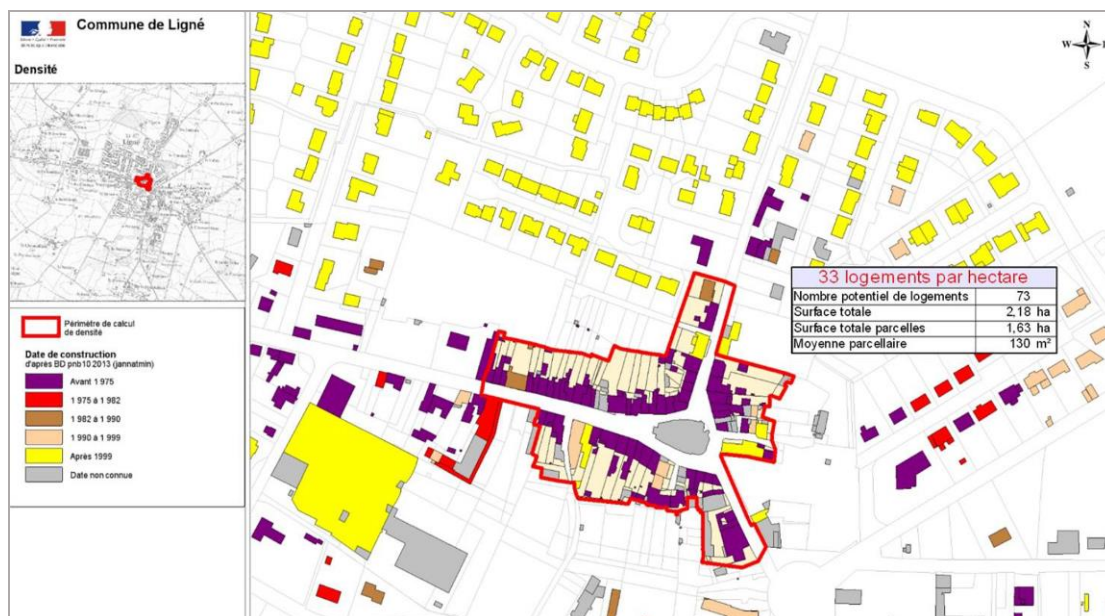
Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, **une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation situées dans le bourg.**

### Justifications :

Le PLU de Ligné prévoit une densité minimale de 20 logements par ha sur les secteurs d'OAP situés dans le bourg afin de favoriser une densité plus importante, proches des densités observables dans le centre-bourg de Ligné.

De plus, aujourd'hui, l'énergie devient une ressource rare, qu'il convient d'économiser. Pour cela, il est important de privilégier des formes urbaines compactes favorables à la mise en place de réseaux d'énergie économes.

*Extrait de la note d'enjeu « réflexion préalable à la révision du document d'urbanisme (PLU) » produit par la DDTM*



**B. Objectif 2. Limiter la consommation foncière pour de l'habitat.**

**Texte du PADD :**

**Optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération**, avant de n'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération.

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'habitat de **7,1 hectares en extension de l'urbanisation**.

**Justifications :**

- La modération de la consommation foncière

A Ligné, entre juin 2009 et mai 2018, environ 20,44 ha ont été urbanisés pour de l'habitat, soit un rythme de 2,32 ha par an. Le projet de PLU prévoit l'urbanisation d'environ **7,1 ha en extension urbaine entre mai 2018 et janvier 2030**. A l'intérieur du tissu urbain existant, **8,9 ha ont été identifiés en dents creuses** pour accueillir du logement. Ainsi, au total, le PLU prévoit l'artificialisation de **16 ha en densification des tissus bâtis et en extension urbaine**.

Consommation foncière observée <b>entre juin 2009 et mai 2018</b> (analyse par photos aériennes des surfaces urbanisées à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain)		Consommation maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre mai 2018 et janvier 2030	
Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
20,4 ha	2,3 ha/an	16,0 ha <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées (terrains mobilisables)</i>	1,37 ha/an <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées (terrains mobilisables)</i>

- Compatibilité avec le SCOT

*Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs d SCOT*

**Le SCOT retient un objectif maximal de consommation foncière d'environ 690 ha sur 17 ans pour les besoins en logements et pour les activités économiques (soit un objectif annuel de 41 ha). Cette estimation inclut aussi bien l'extension urbaine que le renouvellement urbain.**

	Surface maximale dédiée à l'habitat entre 2014 et 2030 selon le SCOT	Surface maximale (par an) dédiée à l'habitat selon le SCOT	Consommation maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre mai 2018 et janvier 2030
<b>Ligné</b>	<b>25,5 ha</b>	<b>1,5 ha/an</b>	1,37 ha/an <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées (terrains mobilisables)</i>

L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain a permis d'identifier que les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain (terrains mobilisables) couvraient une surface de 8,9 ha. De plus, 7,1 ha ont été identifiés en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat.

L'enveloppe foncière dédiée à l'habitat entre mai 2018 et janvier 2030 au sein du PLU de Ligné est **donc de 16,0 ha, soit une moyenne annuelle de 1,37 ha par an**. Ces chiffres sont compatibles avec le SCOT qui fixe une enveloppe foncière maximale de 1,5 ha par an entre 2014 et 2030.



Enveloppe foncière dédiée à l'habitat dans le PLU de Ligné (mai 2018 – janvier 2030)	Superficie totale	Superficie moyenne annuelle en ha
Terrain mobilisable	8,9 ha	0,76 ha/an
Extension de l'urbanisation	7,1 ha	0,61 ha/an

C. Objectif 3. Limiter la consommation foncière pour de l'activité économique.

**Texte du PADD :**

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'activité économique de **2,4 hectares en extension de l'urbanisation**.

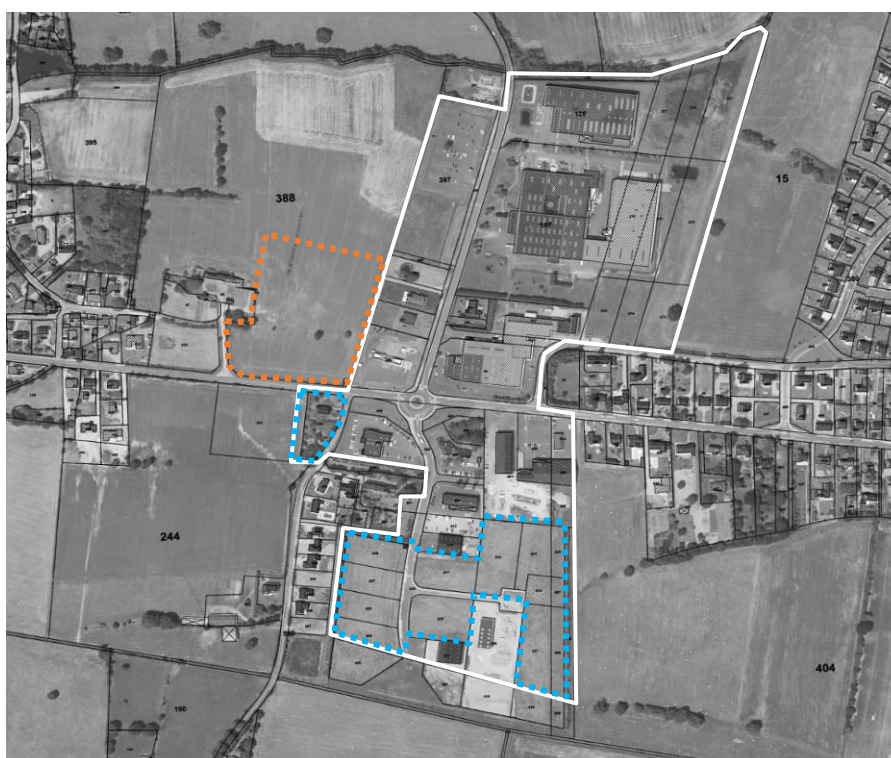
Fixer un objectif de **renouvellement urbain de 50%** dans l'implantation des activités économiques.

**Justifications :**

*Zone d'activités du Coudris*

Surface en extension urbaine	2,4 ha
Surface en renouvellement urbain	3,4 ha
Total des surfaces dédiées à l'activité économique dans le projet communal	5,8 ha
<b>% de renouvellement urbain</b>	<b>59 %</b>

*Localisation des surfaces en renouvellement urbain et en extension urbaine pour de l'activité économique*



D. Objectif 4. Limiter la consommation foncière pour des équipements.

**Texte du PADD :**

Permettre une consommation foncière maximale pour des équipements de **4,9 hectares en extension de l'urbanisation.**

**Justifications :**

	Consommation foncière observée <b>entre juin 2009 et mai 2018</b> ( <i>analyse par photos aériennes des surfaces urbanisées à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain</i> )		Consommation envisagée par le PLU entre mai 2018 et janvier 2030	
	Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
Equipement	6,7 ha	0,8 ha/an	4,9 ha <i>uniquement en extension urbaine</i>	0,4 ha/an

Le PLU prévoit de réduire le rythme d'urbanisation par rapport à la consommation réelle observée entre juin 2009 – mai 2018 et dédiée aux équipements.

## 2. JUSTIFICATION DES OAP

### 2.1. PRESENTATION DES SECTEURS

#### A. Les OAP dédiées à l'habitat

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **6 secteurs** :

- 4 secteurs qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : les secteurs « **Rue des Palmiers** », « **Entrée de ville** », « **Fromentin** », « **Beaucé** ».
- 2 secteurs en **extension urbaine** : les secteurs « **Les Roitelets** » et « **Allées des Bouclières** ».

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **minimum de 20 logements par ha**.

#### *Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP*

OAP	Superficie en hectare	Superficie à vocation d'habitat en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité habitat minimum (logements / hectare)
<b>Rue des Palmiers</b>	5,0	0,5	20	10 <i>(soit 50% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	40,0
<b>Entrée de ville</b>	1,3	1,3	26	7 <i>(soit 27% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
<b>Fromentin</b>	6,4	4,0	80	35 <i>(soit 44% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
<b>Allées des Bouclières</b>	5,9* <i>Cette OAP comprend également une partie équipement</i>	0,9	18	4 <i>(soit 24% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
<b>Les Roitelets</b>	7,6	6,2	120	25 <i>(soit 21% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
<b>Beaucé</b>	1,2	1,2	8	0	6,7



### **Justifications :**

- *Les densités*

En imposant un nombre minimum de logements, les OAP s'assurent une gestion économe du foncier. L'offre en logements est également diversifiée. Avec une densité de 40 logements par hectare, l'OAP rue des Palmiers offre de petits logements situés en plein cœur de bourg. De même, l'OAP entrée de ville sur le secteur de la poste et l'OAP du Fromentin (partie Est), situées également en cœur de ville, projettent des logements collectifs.

Sur les espaces plus périphériques (les Roitelets, l'allée des Bouclières et le Fromentin (partie Ouest), le secteur de la MFR de l'OAP entrée de ville), les densités sont plus faibles et les OAP n'imposent pas de logements collectifs.

L'OAP de Beaucé a été retenue afin de permettre la résorption d'une friche industrielle. Sur cette OAP, la densité apparaît beaucoup plus faible. Cet écart se justifie par la localisation de l'OAP dans un hameau. Dans les hameaux, les élus ont souhaité limiter la densification pour préserver un cadre de vie rural. A ce titre, sur cette OAP, comme dans le règlement écrit, les règles d'implantation et de hauteur permettent de limiter les vis-à-vis et de préserver un tissu urbain aéré.

- *La production de logements sociaux*

OAP	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	% de logements sociaux sur la base du nombre de logements à produire
Rue des Palmiers	20	10	50%
Entrée de ville	26	7	27%
Fromentin	80	35	44%
Châteaubriant	17	4	24%
Les Roitelets	125	25	20%
Logements en construction neuve prévus le PLU de Ligné	374	81	<b>21,7%</b>
Logements en construction neuve prévus entre 2014-2020 dans le PLH	180	35	19,4%

Les OAP prévoient également une part de logements sociaux pour répondre au besoin de tous. A Ligné, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COMPA projette la production de 35 logements sociaux sur la période janvier 2014 – janvier 2020 sur 180 logements neufs, soit une part de 19,4%. Le projet de PLU à l'horizon 2030, prévoit la construction de 374 logements en construction neuve à Ligné dont 81 logements sociaux, soit 21,7%. Le projet de PLU permet de répondre aux objectifs de logements sociaux fixés par le PLH.

### ***Localisation des OAP dédiées à l'habitat dans le bourg***



La localisation de l'OAP de Beucé est précisée dans la partie qui lui est dédiée



## B. Les OAP dédiées aux activités économiques et aux équipements

Une OAP permet d'encadrer l'extension du site d'activités des Coudrais et une OAP permet d'encadrer l'extension dédiée aux équipements « allée des Boulières » (cette dernière OAP comprend également une partie habitat).

### *Localisation de l'OAP dédiée à de l'activité économique et aux équipements*





## 2.2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS

### Chiffres clés :

- 5 ha dont 0,5 ha visé pour des logements collectifs
- 20 logements minimum
- Densité minimum de 40 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à ensemble de jardins densifiables situés rue des Palmiers, axe commerçant et structurant du bourg de Ligné, et au centre commercial avec ses abords.



L'OAP vise à faire de la rue des Palmiers un axe urbain majeur et commerçant du bourg de Ligné. Reliant le centre-commercial à la place Saint-Mathurin, la rue des Palmiers est un axe structurant de Ligné. L'OAP vise à renforcer son caractère urbain en densifiant ses abords. De plus, pour prolonger l'alignement bâti existant, l'alignement à la voirie est imposé sur la partie Sud de la rue des Palmiers.

Sur le reste du secteur, l'OAP vise à favoriser le développement des activités commerciales et de services en protégeant les linéaires commerciaux identifiés et en imposant la création de commerces, services ou équipements en rez-de-chaussée lors de la création de nouveaux bâtiments.

Enfin sur la partie Nord, l'OAP préserve la vue sur l'église en imposant un traitement des façades et des clôtures respectant les matériaux, l'architecture et les couleurs traditionnels.

## 2.3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE

### Chiffres clés :

- 1,3 ha dédié à l'habitat
- 26 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à deux sites majeurs de renouvellement : le site de la poste et le site de la Maison Familiale et Rurale. Comme son nom l'indique l'OAP est située en entrée de ville, sur la RD 9.



L'OAP permet la valorisation de deux sites de renouvellement urbain et de traiter l'entrée de ville depuis la RD 9. Les sorties directes sur la RD 9 sont interdites pour des questions de sécurité routière. Une connexion douce permettant de relier le secteur de la Croix Douillard à la place Saint-Mathurin est prévue dans l'OAP.

Sur le secteur de la poste, pour conforter le pôle commercial qu'est le bourg de Ligné, les rez-de-chaussée accueilleront des commerces, services et équipements.

## 2.4. LE SECTEUR DU FROMENTIN

### Chiffres clés :

- 6,4 ha dont 4,0 dédiés à l'habitat
- 80 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à un espace sous-utilisé de plus de 4 ha au sein du tissu bâti, et des sites de renouvellement urbain situés à proximité du centre commercial et des équipements sportifs et scolaires.



L'OAP permet de répondre à quatre objectifs. Le premier est de créer un axe interquartier structurant qui permettra de relier le secteur de la Croix Douillard au secteur des équipements scolaires, sportifs et culturels. Cet axe est également inscrit dans le PADD.

Le deuxième est de prévoir une emprise afin d'accueillir le nouveau site de la maison de retraite et des logements séniors.



Le troisième objectif est d'identifier un site de renouvellement urbain faisant la jonction entre la place Saint-Mathurin et le secteur du Fromentin. Le projet prévoit notamment la démolition de plusieurs bâtiments à l'architecture peu qualitative.

***Bâtiments à l'architecture peu qualitative.***



Le quatrième objectif est de préserver un bâtiment de caractère et son environnement en préservant les espaces boisés au sud de l'OAP et en renforçant la trame boisée au nord du bâtiment.

## 2.5. LE SECTEUR DE BEAUCE

### Chiffres clés :

- 1,2 ha dédié à l'habitat
- 8 logements minimum
- Densité minimum de 6,7 logements/hectare



Le site retenu correspond essentiellement à une friche urbaine située dans le hameau de Beaucé à proximité du bourg de Saint-Mars-du-Désert.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce site de renouvellement urbain afin de résorber une friche. Le projet prévoit la démolition des bâtiments qui dégradent le paysage urbain.

L'OAP limite la densification afin de préserver un cadre rural qui caractérise les hameaux, à l'inverse du bourg. Pour cela l'OAP encadre l'implantation et les hauteurs des constructions.

## 2.6. LE SECTEUR DES ROITELETS

### Chiffres clés :

- 7,6 ha dont 6,2 dédiés à l'habitat
- 120 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare



Le site retenu correspond à une vaste parcelle agricole située en continuité du bourg.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur actuellement agricole. L'OAP prévoit notamment de préserver le ruisseau situé au Sud en prévoyant une marge de recul de 30 mètres. L'OAP prévoit également la création d'une voie douce, entre le lotissement des Colibris et le futur quartier d'habitation afin de :

- Créer un espace vert qualitatif ;
- Préserver la tranquillité des habitations existantes à l'Est.

L'OAP prévoit de développer les cheminements doux en prévoyant de connecter le secteur de l'OAP avec les cheminements doux existants au Sud du ruisseau qui, sur le long terme, accueilleront le projet de voie douce porté par le Département et visant à relier la ville de Châteaubriant à la Loire.

L'OAP anticipe également l'avenir en prévoyant de potentiels accès pour une urbanisation au-delà de l'horizon 2030.



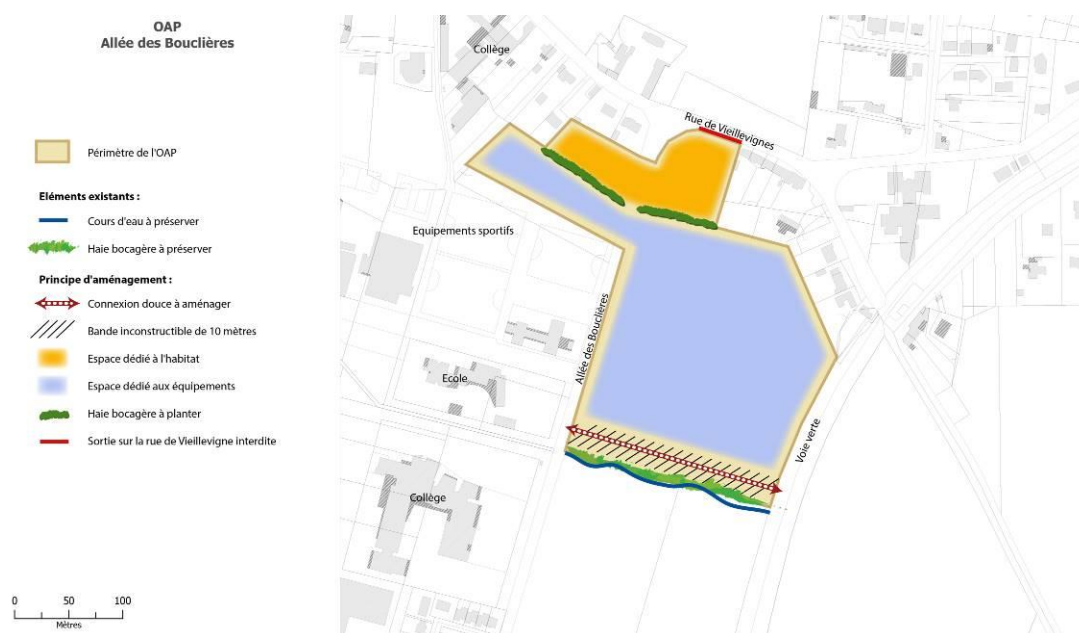
## 2.7. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES

### Chiffres clés :

- 5,9 ha dont 4,8 dédiés aux équipements et 0,9 à l'habitat.
- 17 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à des terres agricoles situées entre la voie verte, la rue de Vieillevigne et le pôle d'équipements de Ligné.



La commune de Ligné connaît un fort développement démographique. Pour répondre au besoin des habitants, l'offre en équipements doit être augmentée. Le site retenu permet d'accueillir de nouveaux équipements en continuité avec le pôle d'équipements scolaires, sportifs et culturels existants. Les limites de l'OAP s'appuient sur la voie verte sur la partie Est de l'OAP et une haie bocagère, qui marquera à terme la limite entre espace agricole et espace urbain, sur la partie sud de l'OAP. L'OAP permet également d'encadrer l'urbanisation d'un espace dédié à l'habitat et situé à l'interface entre le site du Fromentin qui accueillera la prochaine vaste opération d'aménagement à vocation d'habitat et les secteurs d'équipements sportifs, culturels et scolaires.

L'OAP interdit les accès sur la rue de Vieillevigne afin de d'éviter les sorties de véhicules aux abords du giratoire.



L'OAP prévoit également le développement des cheminements doux et permet une continuité entre le cheminement doux existant situé entre l'école et le collège, et la voie verte, voie douce structurante à l'échelle départementale.

Entre l'espace dédié à l'habitat et l'espace dédié aux équipements, l'OAP prévoit la plantation d'une haie bocagère afin de préserver la tranquillité des futures habitations vis-à-vis des zones d'équipements existantes ou projetées.

L'OAP prévoit de préserver le ruisseau situé au sud.

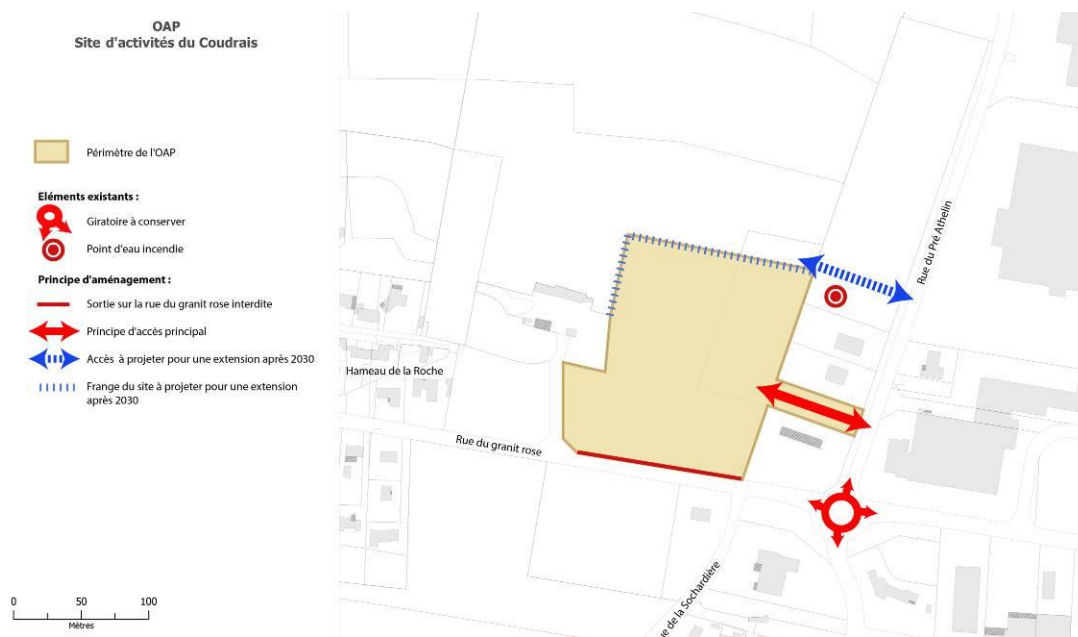
## 2.8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS

### Chiffres clés :

- 2,4 ha dédiés à l'activité économique commerciale



Le site retenu par les élus **correspond à une extension de la zone d'activités existante**, à proximité du quartier de la Roche.



L'OAP vise à encadrer l'extension du site d'activités des Coudrais. Cette extension sera dédiée principalement aux commerces d'une surface importante, dont d'implantation dans le bourg n'est pas possible. Le site retenu pour l'extension permet de créer une vitrine commerciale le long de la rue du granit rose.

Pour s'assurer d'un accès sécurisé à cette zone, les sorties sur la rue du Granit Rose ne sont pas autorisées. L'accès se fait via le giratoire.

L'OAP anticipe également l'avenir en prévoyant un potentiel accès pour une urbanisation au-delà de l'horizon 2030 et en exigeant un traitement permettant les extensions sur la frange nord.



### 3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

#### 3.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

**Le PLU de Ligné couvre l'intégralité du territoire communal.** Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire communal de Ligné **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire communal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

### 3.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

#### **Le règlement du PLU de Ligné réunit :**

- Le préambule et lexique (Titre I)
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II),
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (Titre III),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (Titre IV),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (Titre V),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (Titre VI),
- Annexes (Titre VII).

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

### 3.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

#### **A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLU.

#### **B. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage**

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A Ligné, ces espaces particuliers concernent les points suivants :

#### **ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les élus ont décidé de protéger un ensemble d'éléments du patrimoine bâti : four à pain, calvaire, belle demeure.... La liste des éléments protégés est présentée en annexe du règlement écrit.

■ **ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

• **Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les zones humides identifiées par le PLU de Ligné correspondent aux zones humides inventoriées par la COMPA lors de l'inventaire réalisé en 2011 et à celles identifiées par l'étude de caractérisation de zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU en 2018.

Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant un moins une partie de l'année* ».

**Les élus souhaitent protéger ces zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme** car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

• **Cours d'eau au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Plus généralement, les élus ont souhaité protéger l'ensemble des cours d'eau présent sur la commune de Ligné. Le PLU interdit toutes constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau. Pour les cours d'eau majeur, en compléments de cette restriction, le PLU classe leurs abords en zone naturelle.

• **Haies, alignement d'arbres ou arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme le maillage bocager. Le maillage bocager à préserver a été déterminé lors d'une réunion sur le Trame Verte et Bleu avec le monde agricole menée par la Chambre d'Agriculture.

Sur la thématique paysagère, le maillage bocager présente des fonctions multiples, primordiales à l'équilibre de l'espace rural :

- ⇒ l'enclosure des parcelles des exploitations agricoles ;
- ⇒ la lutte contre l'érosion des sols par le ruissellement des terres cultivées ;
- ⇒ la protection du bétail contre les intempéries.
- ⇒ La constitution de véritables corridors écologiques pour la faune.







Le linéaire de haies protégées au titre de l'article L151-19 ou L151-23 et d'alignement d'arbres représente **271,24 km.**

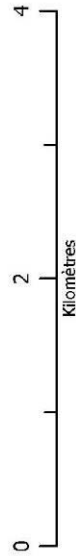
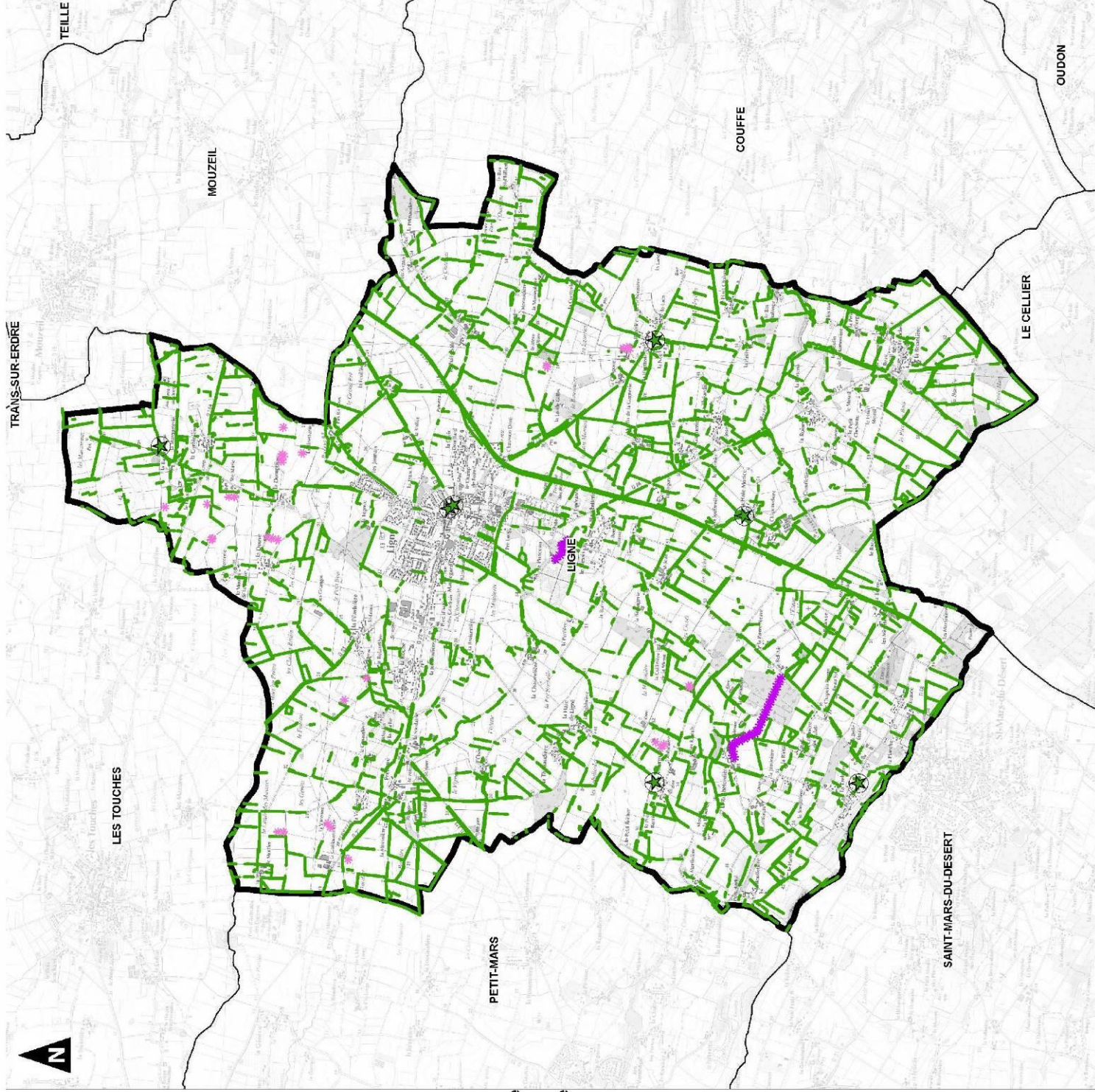


Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

## Haies et arbres protégés

-  Commune de Ligné
-  Limites communales
-  Arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres ou arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres ou arbre identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



1:40 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audited urbanisme, 2019  
Logiciel : ArcGIS 10.4.1  
Sources de données : COPIRA - IGH - audited urbanisme, 2019

#### ■ EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

4 emplacements réservés ont été délimités sur la commune. Ils visent à créer :

- Un cheminement doux entre le hameau de Beucé et le bourg de Saint-Mars-du-Désert ;
- Un accès pour une zone identifiée comme à urbaniser (projet d'extension du site d'activités) ;
- Un aménagement de carrefour en vue de l'augmentation du trafic lié à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à vocation d'habitat à proximité ;
- Une nouvelle maison de retraite et de logements séniors.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1252 m <sup>2</sup>	Accès à la zone à urbaniser	Commune
ER n°2	1946 m <sup>2</sup>	Cheminement doux	Commune
ER n°3	1410 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ER n°4	21205 m <sup>2</sup>	Création de logements séniors, d'une maison de retraite et d'une liaison inter-quartier	Commune

#### ■ PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le périmètre d'attente les constructions, installations ou travaux sont interdits afin de ne pas contraindre un projet d'aménagement global. Dernière vaste dent creuse du bourg de Ligné, et localisé à proximité directe de la future maison de retraite et des équipements publics, ce secteur présente des enjeux importants pour le développement de la commune et son renouvellement urbain. A l'heure actuelle, la commune de Ligné n'a pas défini de projet et souhaite mener une réflexion menant potentiellement à une modification de la ZAC. Le périmètre d'attente de 5 ans, permet de laisser murir la réflexion.

#### ■ BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination a été réalisé selon 5 critères :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité,
- éloignement d'un site d'exploitation agricole dans le cas où aucun logement de tiers existant n'est déjà à proximité des bâtiments agricoles,
- autres bâtiments d'habitation à proximité,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Au total, 54 bâtiments ont été identifiés.



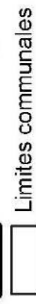
Commune de Ligné (44)

Plan Local d'Urbanisme

### Changements de destination

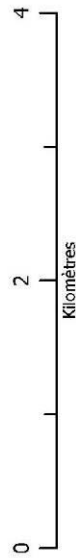
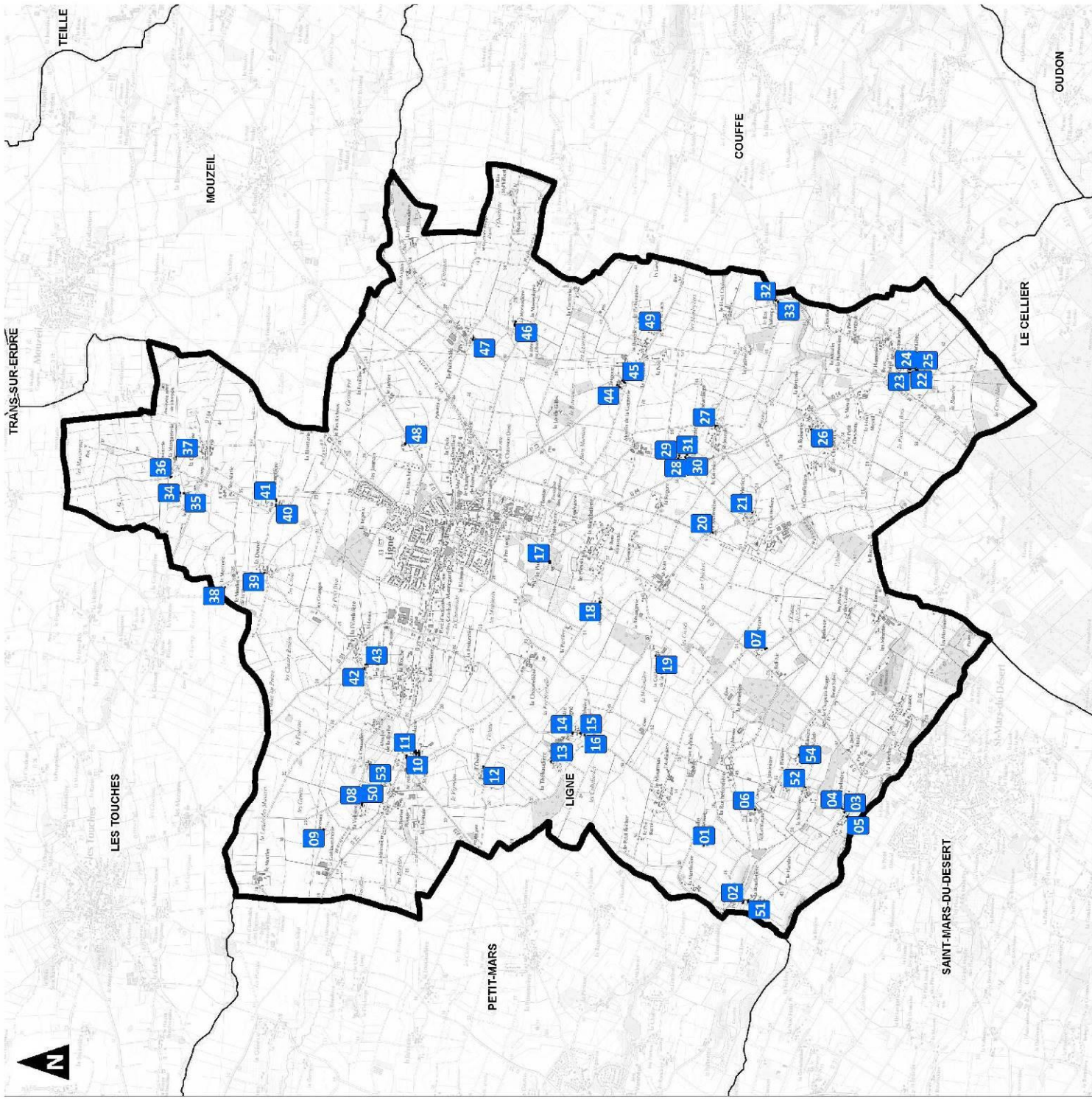


Commune de Ligné



Limites communales

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



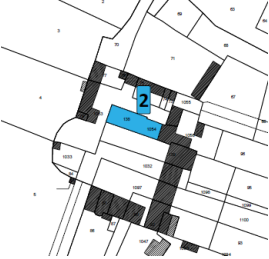











1:40 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidic urbanisme, 2019  
Logiciel : ArcGIS 10.4.1  
Sources de données : COORDA - IGN - audidic urbanisme, 2019



N°	Nom du lieu-dit - Destination	Localisation sur cadastre	Photographie du changement de destination
1	<b>Moulin de la Belière</b> Habitation		
2	<b>La Bouffetière</b> Habitation		
3	<b>La Trelluère</b> Habitation		
4	<b>La Trelluère</b> Habitation		
5	<b>La Trelluère</b> Habitation Bureau		
6	<b>La Grifferais</b> Habitation Bureau		

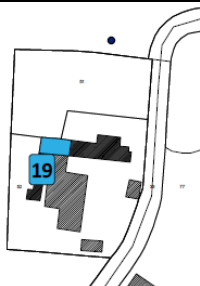
7	<b>Pierre Neuve</b> Habitation		
8	<b>La Veltière</b> Habitation		
9	<b>La Varenne</b> Habitation Bureau		
10	<b>La Basse</b> Habitation		Photo non disponible
11	<b>La Haute Soudairie</b> Habitation Bureau Restauration Hébergement hôtelier et touristique		
12	<b>L'Osier</b> Habitation		



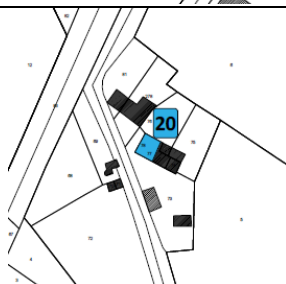
13	<b>La Thebaudière</b> Habitation		
14	<b>La Haie de Ligné</b> Habitation		
15	<b>La Haie de Ligné</b> Habitation		
16	<b>La Haie de Ligné</b> Habitation		
17	<b>Château de Ponceau</b> Habitation Bureau Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique		Photo non disponible
18	<b>La Barre</b> Habitation		



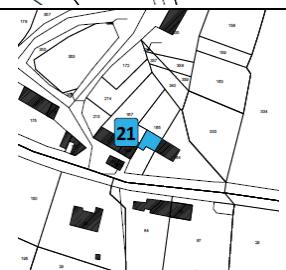
**19** La Collinière de la Musse  
Habitation



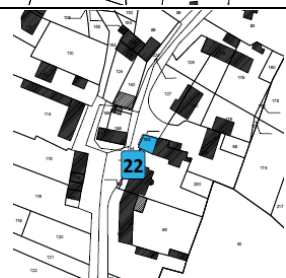
**20** La Jouffrenière  
Habitation



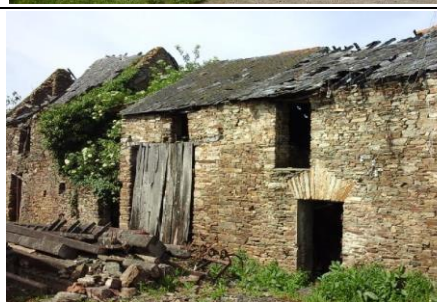
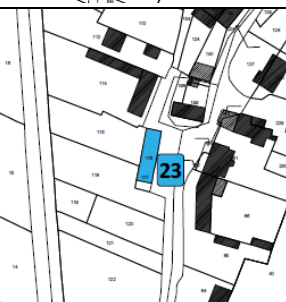
**21** La Haie Morice  
Habitation



**22** La Briantière  
Habitation



**23** La Briantière  
Habitation



**24** La Briantière  
Habitation



25	<b>La Briantière</b> Habitation Bureau		
26	<b>La Roiserie</b> Habitation		
27	<b>La Théardière</b> Habitation		
28	<b>La Gagnerie</b> Habitation		
29	<b>La Gagnerie</b> Habitation		
30	<b>La Gagnerie</b> Habitation		



31	<b>La Gagnerie</b> Habitation		
32	<b>Le Bas Chalonge</b> Habitation		
33	<b>Le Bas Chalonge</b> Habitation		
34	<b>Le Fayau</b> Habitation		
35	<b>Le Fayau</b> Habitation		
36	<b>La Baudouinerie</b> Habitation		



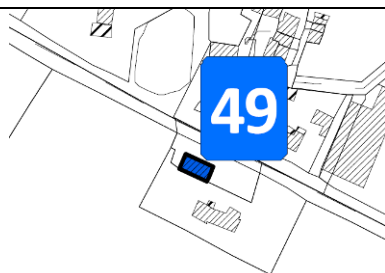
37	<b>La Marqueterie</b> Habitation Bureau		
38	<b>La Mercerie</b> Habitation		
39	<b>La Douve</b> Habitation		
40	<b>La Domptière</b> Habitation Bureau		
41	<b>La Domptière</b> Habitation Bureau		
42	<b>La Basse Pilavinière</b> Habitation		

43	<p><b>La Basse Pilavinière</b> Habitation Bureau</p>		
44	<p><b>La Clergerie</b> Habitation Bureau</p>		
45	<p><b>La Clergerie</b> Habitation Bureau</p>		
46	<p><b>La Moraudière</b> Habitation Bureau</p>		
47	<p><b>Le Puits sale</b> Habitation Bureau</p>		
48	<p><b>La Vallée</b> Habitation Bureau</p>		



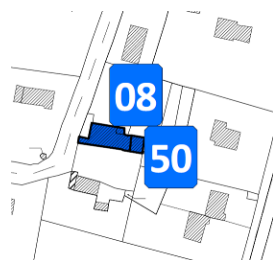
49

**Les Morleyères**  
Habitation



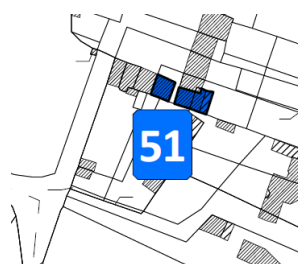
50

**La Veltière**  
Habitation



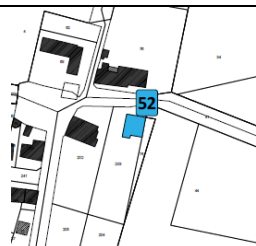
51

**La Bouffetière**  
Habitation



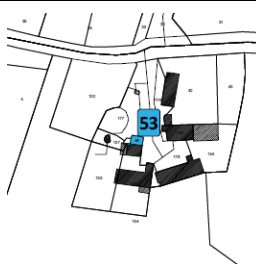
52

**La Soupelière**  
Habitation



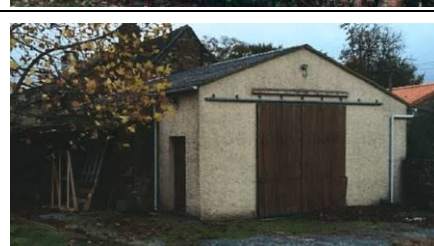
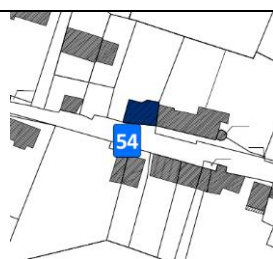
53

**La Cruaudière**  
Habitation



54

**La Collinière des Valets**  
Habitation





■ **PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

■ **SECTEUR INCONSTRUCTIBLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-31 DU CODE DE L'URBANISME**

Ce secteur recouvre une ancienne déchetterie municipale. En raison du risque de pollution, aucune construction n'y est autorisée.

**C. Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2**

Ce chapitre rappelle les définitions des destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

**D. Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

Pour s'assurer d'une bonne gestion du réseau d'eaux pluviales et selon les recommandations du schéma de gestion des eaux pluviales, élaboré dans le même temps que le PLU, ce dernier intègre une réglementation sur l'imperméabilisation des surfaces afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ces règles concernent les zones urbaines et à urbaniser sur le court terme car elles sont les zones susceptibles de connaître la plus forte artificialisation.

Sur le secteur Ub, le coefficient est recommandé mais pas imposé car il pourrait venir bloquer des projets ponctuels (réalisation d'une piscine ou d'un garage sur une petite parcelle) alors que globalement le secteur Ub, restera un secteur peu artificialisé. En effet, les règles d'urbanisme limitent sa densification (recul par rapport aux limites séparatives, hauteurs...).

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé	Coefficient d'imperméabilisation maximale recommandé
<b>Zones Urbanisées</b>		
UA	0,8	
UB		0,5
UB1	1	
UB2	0,7	
UE	0,7	
UL	0,5	
<b>Zones à urbaniser</b>		
AU	0,7 sauf si les OAP présentent des mesures plus contraignantes.	

### E. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les zones U et AU

Ce chapitre explicite le nombre de stationnement de véhicules et de vélos par type d'activité. L'obligation de prévoir des stationnements privés permet de limiter le stationnement sur la voie publique. Afin de s'assurer que les places de stationnement prévues puissent réellement accueillir des véhicules, le stationnement doit être réalisé en surface, dans un espace non-couvert et clos. Cette disposition permet d'éviter de décompter dans le nombre de places nécessaires, des garages qui à terme deviennent des espaces de stockage.

L'obligation de réaliser des stationnements permet de favoriser les déplacements en vélo et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au transport.

### F. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération en application lors de l'approbation du PLU.

### G. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone afin de préserver l'équilibre des sols.

### H. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

La totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot afin de s'assurer de la cohérence du tissu urbain.

### 3.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

#### A. Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite des usages et affectations des sols, constructions et activités interdites et des types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières.

Ce paragraphe indique ainsi lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

#### B. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**  
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**  
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**  
Ce paragraphe régleme notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**  
Ce paragraphe régleme la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

#### C. Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**  
Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**  
Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.



### 3.5. LA ZONE URBAINE

**Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

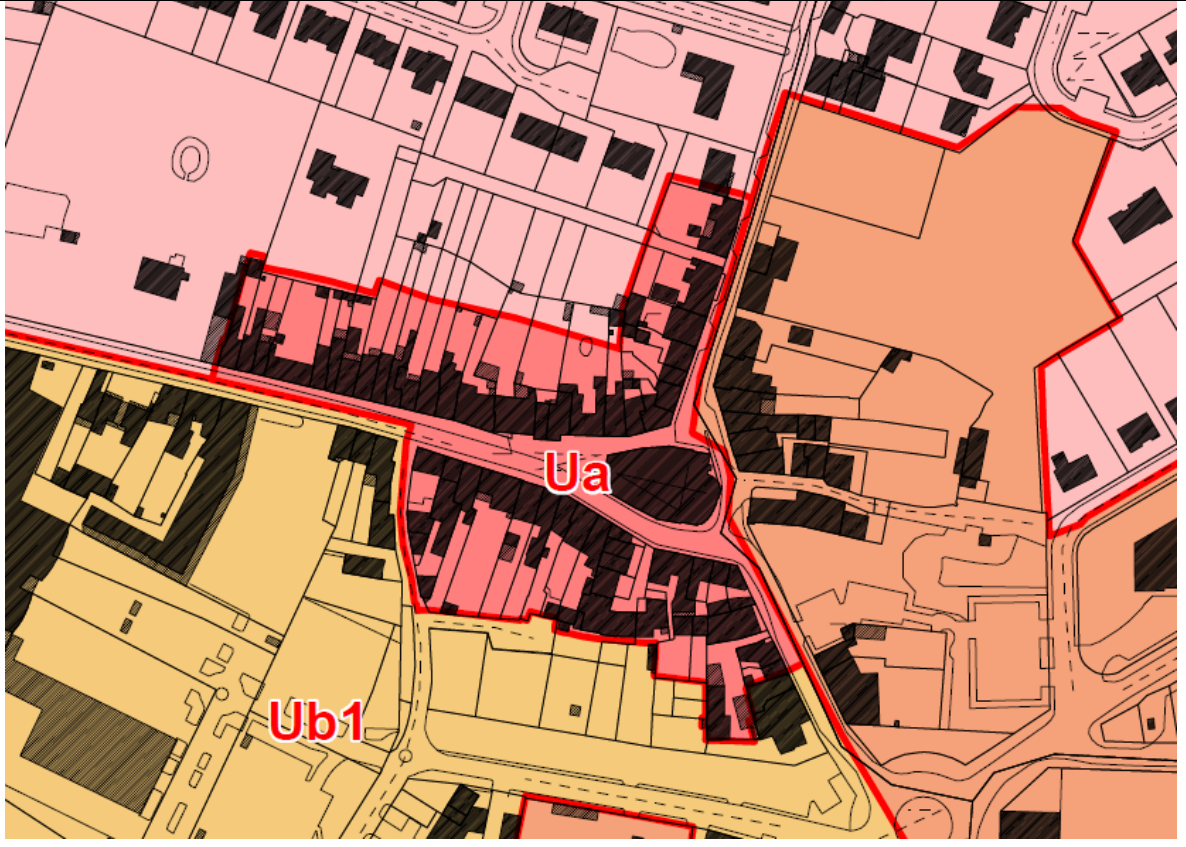
La zone U a été divisée en 7 secteurs spécifiques afin de prendre en compte la variété des enjeux qu'elle recouvre :

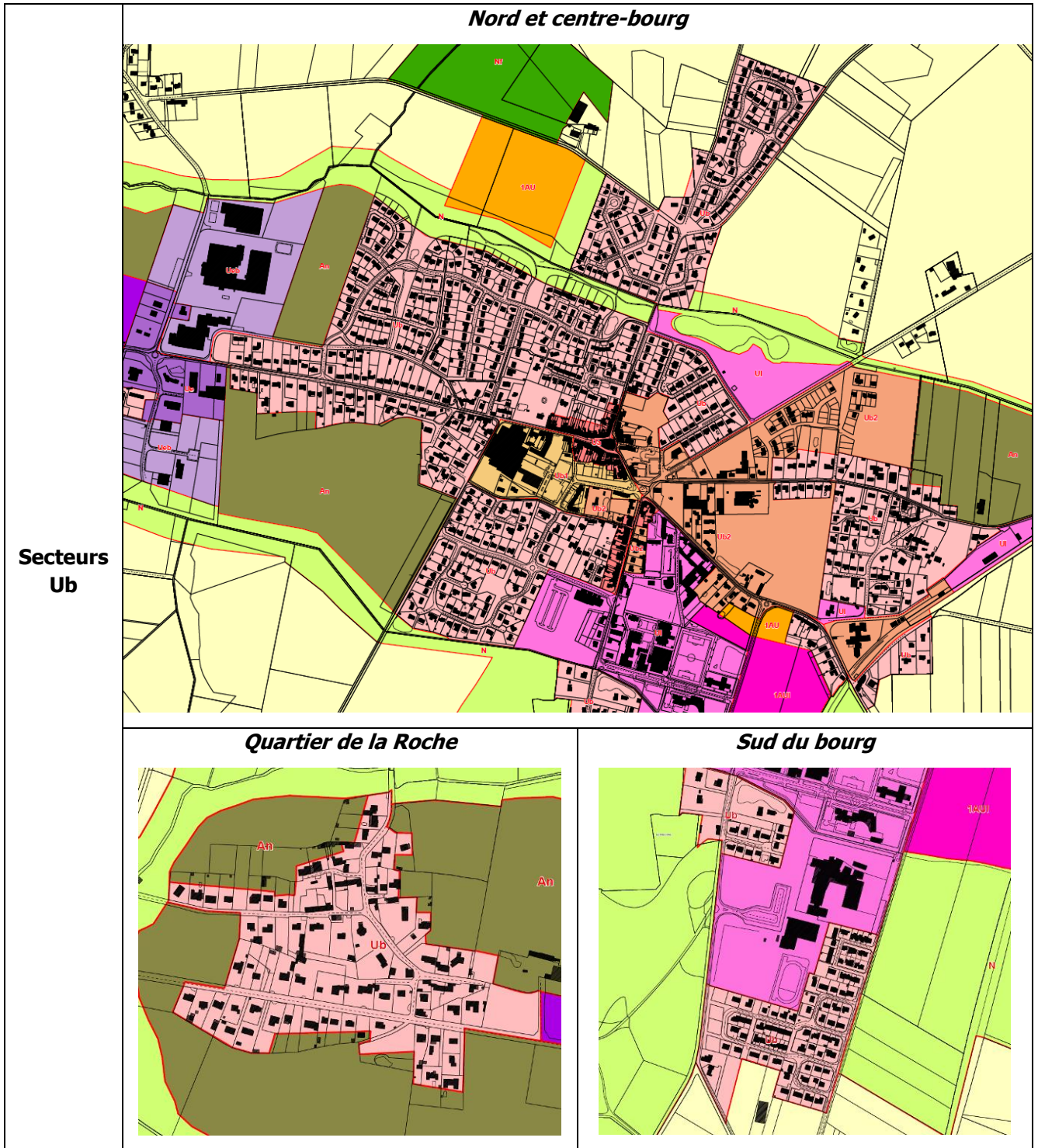
- **Le secteur Ua est un secteur urbanisé, à caractère central d'habitat dense (2,50 ha)**, qui correspond au tissu urbain ancien de la commune.
- **Le secteur Ub est le secteur urbain récent pavillonnaire (100,75 ha)**, qui correspond au tissu récent de la commune.
- **Le secteur Ub1 est un sous-secteur urbain récent (5,12 ha)**, qui correspond à la centralité de commerces, services et équipements du bourg.
- **Le secteur Ub2 est un sous-secteur urbain récent (25,38 ha)** avec des densités plus importantes.
- **Le secteur Ue est un secteur urbain à vocation économique (5,33 ha)** qui correspond à la partie mixte (commerciale, artisanale et industrielle) du site et de la zone d'activités du Coudrais.
- **Le secteur Ueb est un sous-secteur à vocation économique (XXX ha)** qui correspond à la partie artisanale et industrielle du site et de la zone d'activités du Coudrais.
- **Le secteur UI est un secteur à vocation d'équipements (27,44 ha)** qui correspond au secteur de d'équipements sportifs, sociaux, scolaires, culturels et de loisirs.

**Cela représente un total de 133,76 ha soit 2,9% de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les secteurs Ua, Ub, Ub1, Ub2, Ue, Ueb, et UI.

A. Justifications du règlement graphique

Secteur	Extrait(s) du règlement graphique
Secteur Ua	 <p>The map displays a residential area with various urban planning zones. A central area is outlined in red and labeled 'Ua'. To its south, another area is outlined in red and labeled 'Ub1'. The map features several colored zones: pink for residential areas, orange for other residential or commercial zones, and yellow for a specific zone. Buildings are represented by black silhouettes, and roads are shown as dashed lines. The overall layout shows a mix of residential and commercial buildings within the defined sectors.</p>

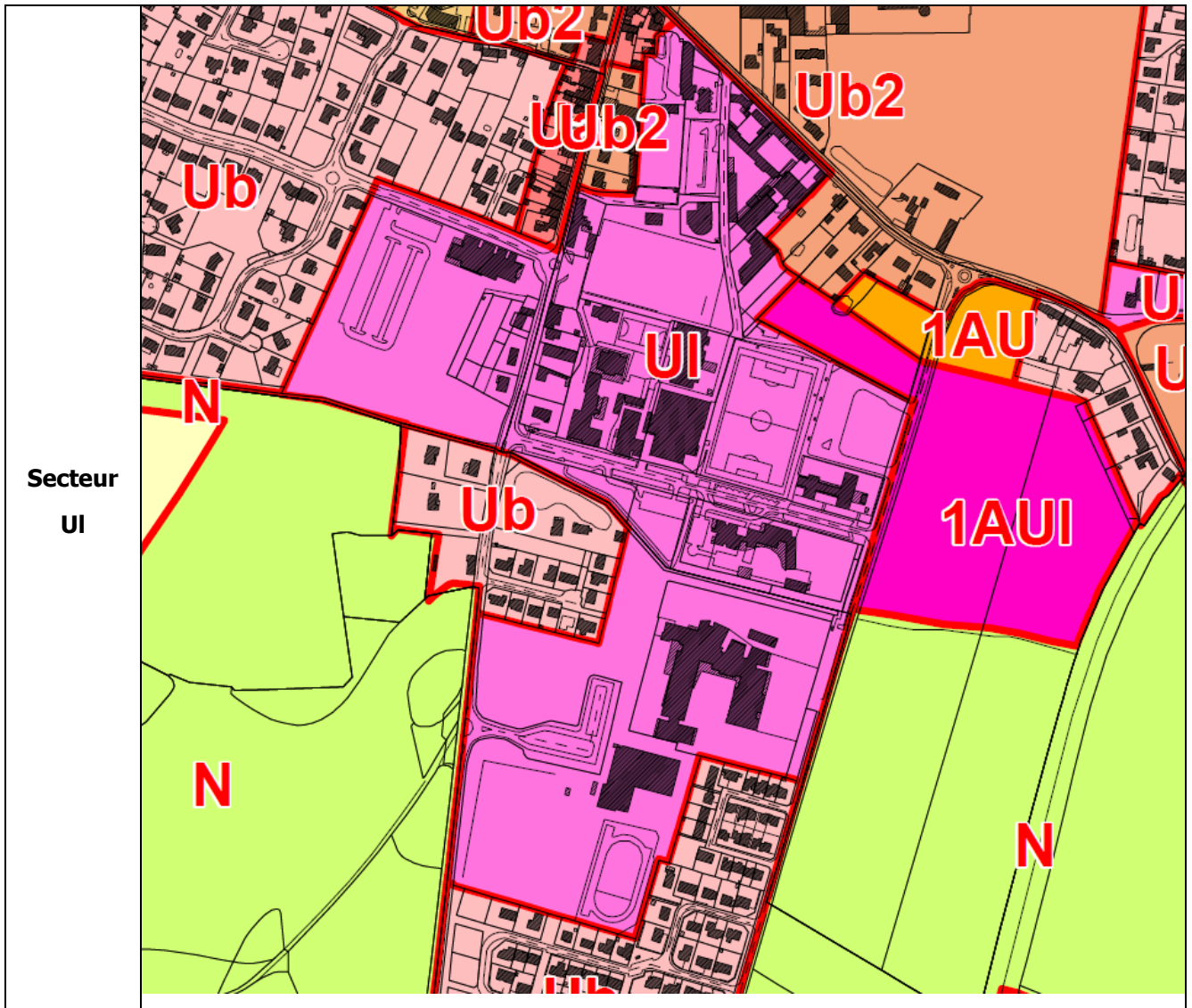














### Justifications du règlement graphique

La **zone U** correspond aux tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'une zone urbaine qui permet l'implantation de l'habitat, mais également d'autres fonctions urbaines : des commerces, des services, ou des bureaux.

Pour le secteur Ua, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie du centre-ville historique ;
- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics.

Pour le secteur Ub qui couvre le tissu urbain pavillonnaire existant, les **objectifs du PLU** sont :

- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- l'arrêt du développement linéaire de l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics ;
- le maintien de la morphologie urbaine caractéristique du tissu pavillonnaire.

Pour le secteur Ub1 qui couvre la rue des Palmiers et le pôle commercial du centre-ville, les **objectifs du PLU** sont :

- le développement de structures commerciales ou de services ;
- le développement d'opération mixte, associant commerces, services et habitat ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics ;

Pour le secteur Ub2 qui couvre le centre-ville et les projets de développement urbain à vocation d'habitat, les **objectifs du PLU** sont :

- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics ;
- le développement de projet d'habitat avec des densités importantes ;

Pour le secteur Ue, l'**objectif** est de permettre l'implantation d'activités économiques et commerçantes. Ce secteur couvre la partie proche de la rue du Garnit Rose sur la zone d'activités des Coudrais. Ce secteur accueille actuellement des commerces et services et sa position offre une vitrine commerciale.

Pour le secteur Ueb, l'**objectif** est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles, en excluant les entités commerciales. Les entités commerciales sont exclues du secteur Ueb afin :

- d'orienter leur installation dans le centre-ville de Ligné ou sur les secteurs offrant une meilleure visibilité (Ue et 2AUec) ;
- de répondre au mieux aux entreprises artisanales ou industrielles en évitant un mélange des besoins et des attentes des entreprises installées en secteur Ueb.

Pour le secteur Ui, l'objectif est de permettre le développement du pôle d'équipements, son périmètre correspond donc au pôle d'équipements de Ligné. Il comprend également les habitations qui sont situées entre les équipements. Ces habitations pourront évoluer mais le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements. Cette disposition permet d'éviter de rapprocher de nouvelles habitations des équipements.

## B. Justifications du règlement écrit

### ■ LES SECTEURS UA ET UB

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'habitat (Ua et Ub)		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<p><b>Sont autorisées en secteur Ua, Ub, Ub2 et Ub1 les destinations qui correspondent à son caractère urbain résidentiel</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières sont interdites, le commerce de gros, les entrepôts et les industries sont interdites (la zone d'activités du Coudrais permet l'installation de ce type d'entreprises sur le territoire de Ligné).</p> <p>Pour renforcer la future centralité commerciale et l'implantation de commerce en centre-ville, sur <b>le secteur Ub1</b>, en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- l'artisanat et commerce de détail ;</li> <li>- la restauration ;</li> <li>- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul> <p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits.</p>
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout du toit, sauf en secteur Ub, où pour <b>préserver le tissu pavillonnaire</b> la hauteur est limitée à 8 mètres.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en secteur Ua les nouvelles constructions doivent se situer à l'alignement. Une implantation en retrait des voies et emprises publiques est autorisée lorsque la continuité visuelle du bâti est assurée par un bâti existant ou un mur. Cette disposition permet de <b>conserver l'implantation traditionnelle du bâti ancien.</b></li> <li>• en secteur Ub1 et Ub2, l'implantation n'est pas réglementée. Cette disposition vise à favoriser des opérations de densification et à laisser une certaine souplesse aux <b>projets de développement urbain.</b></li> <li>• En secteur Ub, il est demandé un recul de 3 mètres pour les nouvelles constructions : cette disposition vise à <b>préserver le tissu</b></li> </ul>

		<p><b>urbain pavillonnaire</b> et à éviter une densification anarchique, probable au vu de la pression foncière observée.</p> <p>De plus, en Ua et Ub, pour des raisons de sécurité et pour permettre le stationnement de véhicules devant les garages, les entrées de garage doivent être en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Ua, les nouvelles constructions (sauf les annexes) doivent s'implanter nécessairement sur au moins une limite séparative afin de <b>conserver la mitoyenneté qui caractérise le centre-bourg</b>.</li> <li>• En secteur Ub, les nouvelles constructions de plus de 12 m<sup>2</sup> doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Cette disposition permet de préserver le tissu urbain pavillonnaire (Ub) et d'éviter les vis-à-vis sur les secteurs où la hauteur autorisée en plus importante (Ub1 et Ub2)</li> </ul> <p>Dans les différentes zones, pour des raisons esthétiques, les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la parcelle et dans une bande entre 0 et 3 mètres des limites séparatives ou accolés à une construction.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les façades doivent avoir un aspect satisfaisant. L'architecture traditionnelle locale doit être respectée sur les édifices anciens.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.</p>
	Stationnement	<p><i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i></p>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul>



■ LE SECTEUR UE

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<p>En fonction <b>du type de secteur</b> et des <b>objectifs poursuivis</b>, les destinations et sous-destination sont précisées (secteur Ue mixte pouvant accueillir des entreprises artisanales, industrielles ou commerciales ou secteur Ueb réservé à l'activité artisanale et industrielle).</p> <p>Les équipements sont également autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>De plus, pour prendre en compte la présence de logements existants, le règlement permet les annexes et extensions des habitations.</p>
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	Volumétrie et implantation des constructions et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe sont <b>souples</b> afin de <b>ne pas bloquer les projets des entreprises</b> et en raison <b>des faibles enjeux paysagers</b> présents sur le secteur Ue.</p> <p>Les extensions et annexes des habitations sont contraintes en surface afin de limiter le développement de l'habitat sur ce secteur.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.</p> <p>Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul> <p>Les eaux résiduaires d'activités doivent être prétraitées, voire faire l'objet d'un traitement spécifique.</p>

■ LE SECTEUR UL

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<b>En secteur UL sont uniquement autorisés les équipements publics.</b> Néanmoins, pour prendre en compte la présence de logements existants, le règlement permet les annexes et extensions des habitations.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe sont <b>souples</b> car la collectivité aura une <b>maitrise sur les projets</b> qui s'y réaliseront en raison de leur nature. Les extensions et annexes des habitations sont contraintes en surface afin de limiter le développement de l'habitat sur ce secteur.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul>

### 3.6. LES ZONES A URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces non-bâti, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

Le PLU de Ligné comprend 3 zones à urbaniser. Les surfaces occupées par les zones 1AU sont les suivantes :

- **7,17** ha de zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU),
- **5,07** ha de zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUI),
- **2,44** ha de zone à urbaniser sur le long terme à vocation commerciale (2AUec)

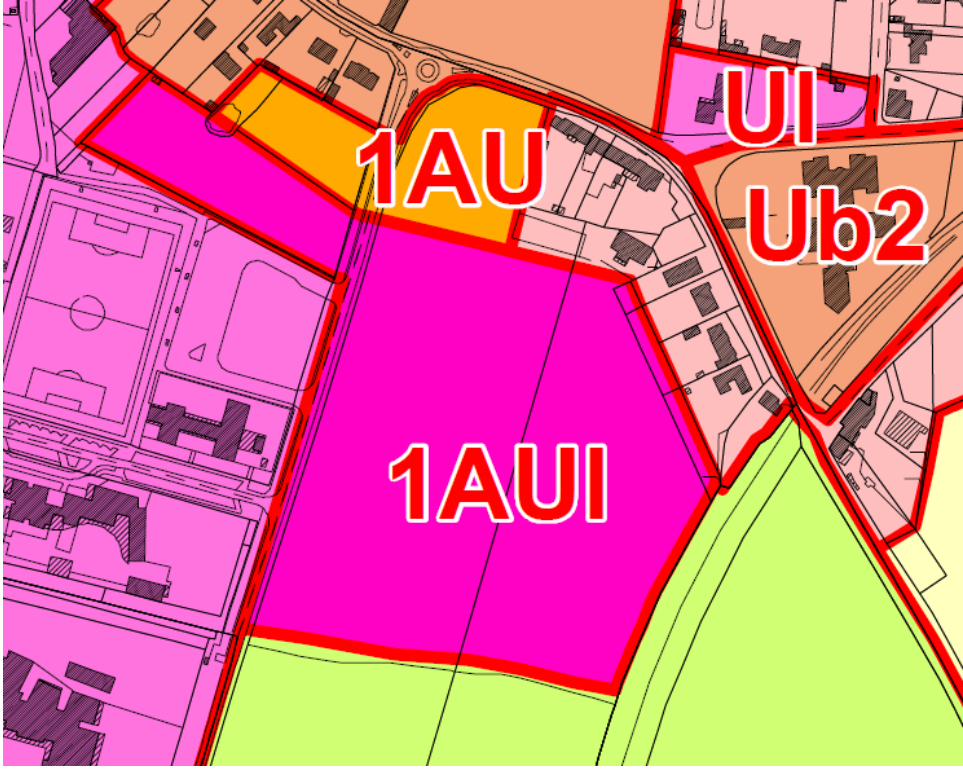
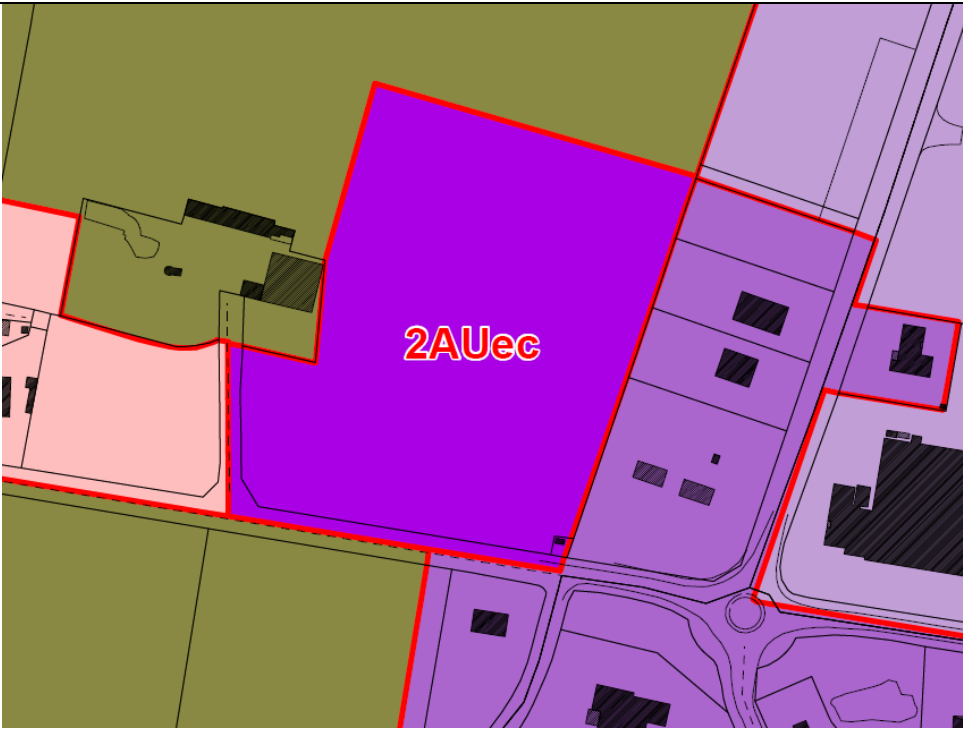
**Cela représente un total de 9,61 ha, soit 0,2% de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les zones 1AU, 1AUI et 2AUec



A. Justifications du règlement graphique

Zones	Extrait(s) du règlement graphique
Zones 1AU	<p style="text-align: center;"><i><b>Au nord du bourg</b></i></p>
	<p style="text-align: center;"><i><b>Au sud du centre-bourg</b></i></p>

<p><b>Zone 1AUI</b></p>	
<p><b>Zone 2AUec</b></p>	
<p><b>Justifications du règlement graphique</b></p>	
<p><i>La justification des zones à urbaniser est présentée dans un chapitre spécifique « Zoom sur la justification des zones à urbaniser »</i></p>	

## B. Justifications du règlement écrit

Justification du règlement écrit dans la Zone A Urbaniser		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	Sont autorisées en zone AU les destinations qui correspondent à son caractère urbain et à son objectif <b>d'accueil d'habitat</b> pour le secteur <b>1AU et d'équipements pour le secteur 1AUI. Pour le secteur 2AUec, il est fermé à l'urbanisation</b> , sans évolution du PLU, aucune construction n'est autorisée (hormis les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics)
	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p><b>Dans le secteur 1AU, les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>Pour la zone 1AU à vocation d'habitat les règles sont similaires au secteur Ub2 car située en continuité et afin de favoriser la création de quartier d'habitat dense.</p> <p>Pour la zone 1AUI, les règles sont similaires au secteur UI : la zone 1AUI constitue la continuité du secteur UI.</p> <p>Pour le secteur 2AUec, étant fermé à l'urbanisation, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ne sont pas règlementées.</p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	La desserte doit être compatible avec les principes indiqués dans les OAP. Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire).</li> </ul>



### 3.7. LES ZONES AGRICOLES

Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU de Ligné comprend une zone naturelle (A) et six secteurs spécifiques :

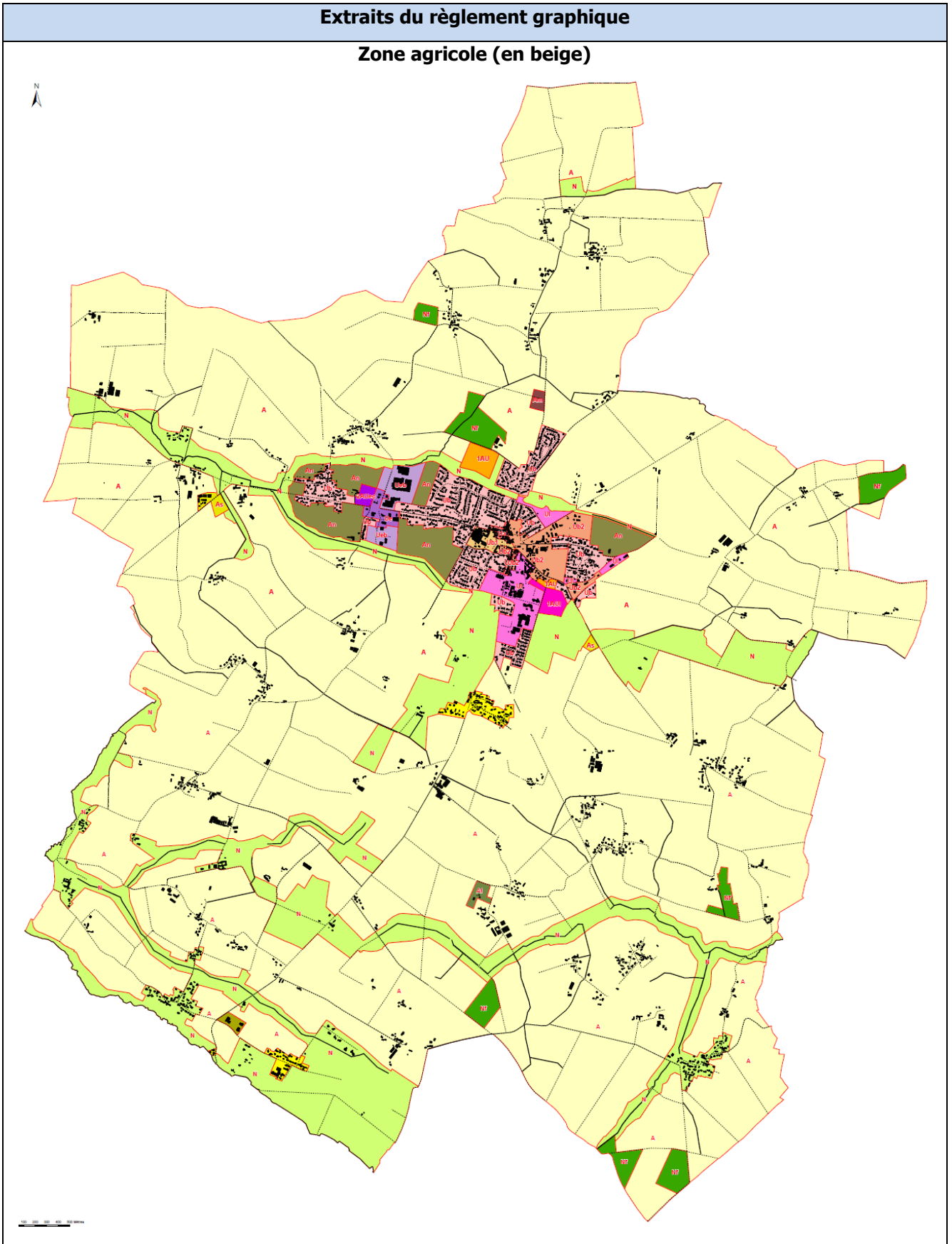
- **La zone A ou agricole** représente **3711,27 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur An** est le secteur agricole à **enjeux environnementaux**, qui représente **60,92 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Ae** est le secteur agricole destiné aux **activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone**. Il représente **2,28 ha** de la surface communale.
- **Le secteur Al** est le secteur destiné au développement du **camping**. Il représente **2,79 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Ah** est le secteur agricole couvrant **les hameaux où la construction de nouveaux logements est autorisée**. Il représente **14,26 ha**.
- **Le secteur As** est le secteur agricole destiné aux **équipements publics ou d'intérêts collectifs isolés**. Il représente **4,66 ha**.
- **Le secteur Am** est le secteur qui permettra d'accueillir **l'aire d'accueil des gens du voyage**. Il représente **1,85 ha**.

**Cela représente un total de 3 791,51 ha, soit 83,1 % de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone A et les secteurs Ah, Al, Ae, As, Am et An.

**Extraits du règlement graphique**

**Zone agricole (en beige)**



Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique		
Secteurs An, à proximité du bourg			
	<p><b>Secteurs Ae, au bois Ferteau</b></p>	<p><b>Secteur Am, au nord du bourg</b></p>	
Secteurs As	<p><b>Déchetterie de Ligné</b></p>	<p><b>Station d'épuration de Ligné</b></p>	<p><b>Station d'épuration de Saint-Mars-du-Désert</b></p>
Secteurs Ah	<p><b>Beaucé</b></p>	<p><b>Le Plessis</b></p>	



## A. Justifications du règlement graphique

### Justifications du règlement graphique

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques**. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agricoles mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

Le **secteur An** permet de préserver les espaces situés à l'intérieur des limites naturelles du bourg de Ligné formées par les cours d'eau et la voie verte. En effet, à l'intérieur de ces limites naturelles, le développement urbain n'a pas été envisagé pour diverses raisons (limitation de la consommation d'espace, présence de zones humides, terres en agriculture biologique, difficultés d'accès, limitation du développement du quartier de la Roche... cf « *Zoom sur la justification des zones à urbaniser* »). Néanmoins, les élus ont souhaité y **interdire le développement de bâtiments agricoles afin d'éviter les conflits d'usage**.

Concernant la délimitation des STECAL (Al, Am, As, Ah et Ae), elle est précisée dans la partie « *Zoom sur la justification des STECAL* ».

B. Justifications du règlement écrit

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<p><b>Sont autorisées en zone A, les destinations qui correspondent à son caractère agricole</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes. Sont également autorisées les annexes et extensions des habitations afin de permettre l'évolution des logements existants qui caractérisent les formes d'habitat dispersé du bocage de l'Ouest de le France.</p> <p><b>Ainsi sont admis dans la zone A sous réserves :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;</li> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations existantes ;</b></li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ...) ;</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p>La zone A permet la <b>création de logements pour exploitant agricole</b>. Néanmoins la localisation et le nombre de logements est encadré par le règlement, conformément à la charte agriculture et urbanisme.</p> <p>La zone A permet <b>la diversification de l'activité agricoles en changement de destination</b> afin de valoriser le patrimoine bâti et permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs revenus.</p> <p>Dans <b>le secteur An</b>, seuls les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, les extensions et annexes des habitations et les abris pour animaux sont autorisés afin de <b>préserver cet espace agricole situé à proximité directe du bourg</b>.</p> <p>Dans le <b>secteur Ae</b>, sont autorisées les « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et « artisanat et commerce de détail » afin de <b>permettre le développement des entreprises situées sur le site d'activité du Bois Ferteau</b>.</p> <p>Dans le <b>secteur Am</b> sont autorisées les constructions liées à <b>l'accueil pour les gens du voyage</b>.</p> <p><b>Dans le secteur As</b>, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils agissent des constructions ou d'installations</p>

	<p>isolées de type déchèterie ou station d'épuration. Cette disposition permet <b>d'autoriser explicitement des agrandissements ou des aménagements de ces équipements.</b></p> <p><b>Dans le secteur Ah,</b> les nouvelles habitations sont autorisées permettant de combler <b>les dents creuses et la résorption de friche dans les hameaux de Beucé et du Plessis.</b></p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de permettre le développement des activités agricoles, tout en favorisant une bonne intégration paysagère des bâtiments.</b></p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 80 m<sup>2</sup> pour les annexes d'habitation. De plus, les annexes ne pourront pas être situées à plus de 40 mètres de la construction principale. Pour les extensions, la règle est modulée en fonction de la taille de la construction principale, afin de faciliter la rénovation des petites habitations.</p> <p>La hauteur des constructions à vocation d'habitat est limitée à 4 mètres à l'égout du toit afin de limiter l'impact visuel et dans les hameaux constructibles éviter les vis-à-vis.</p> <p>Les emprises au sol et les règles d'implantation des STECAL sont précisés dans la partie « <i>Zoom sur la justification des STECAL</i> »</p> <p>Concernant l'implantation des constructions, un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées est demandé sur la zone A (sauf le secteur Ah) pour des raisons de sécurité routière. Concernant les entrées de garage et l'implantation d'abris de jardin, les règles sont les <b>même qu'en secteur Ub.</b></p> <p>Les abris pour animaux doivent être à plus de 100 mètres des constructions principales à usage d'habitation pour <b>éviter les nuisances.</b></p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Dans le but de ne pas entraver les activités agricoles, le règlement de la zone A comprend des règles simples. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations doivent respecter l'architecture des bâtiments existants sur le site,</li> <li>• est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts,</li> <li>• Pour les toitures doivent d'intégrer à leur environnement, les toitures terrasses sont autorisées.</li> </ul>



	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives afin de préserver la biodiversité locale.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole »),</li> <li>• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.</li> </ul>

### 3.8. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

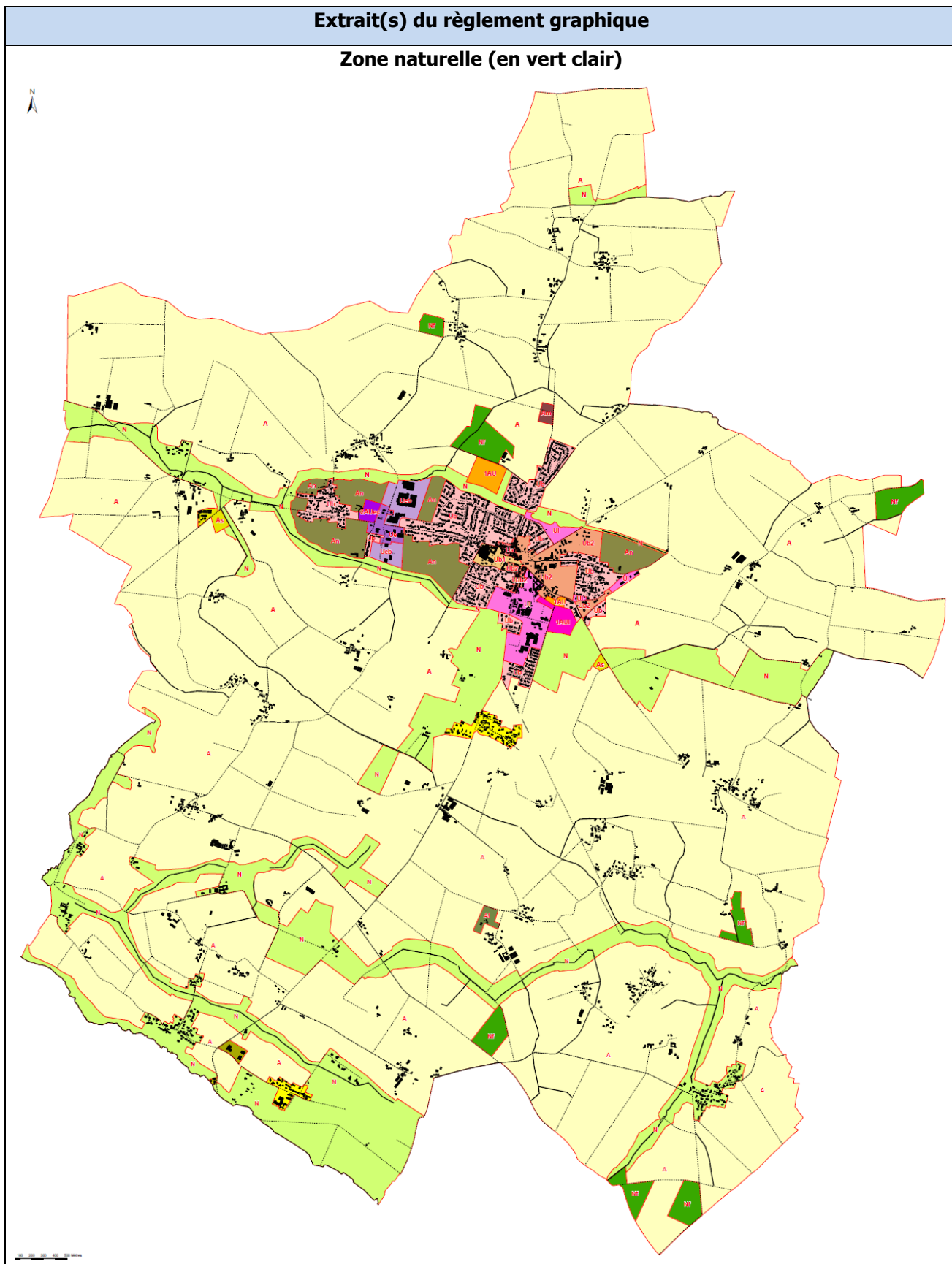
Le PLU de Ligné comprend une zone naturelle (N) et 1 secteur spécifique :

- **La zone N ou naturelle** représente **578,44** ha.
- **Le secteur Nf est le secteur naturel dédié aux espaces forestiers**, il représente **50,46** ha.

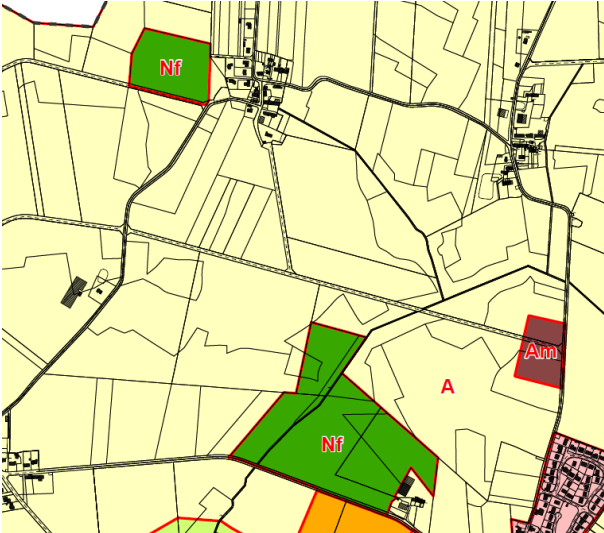
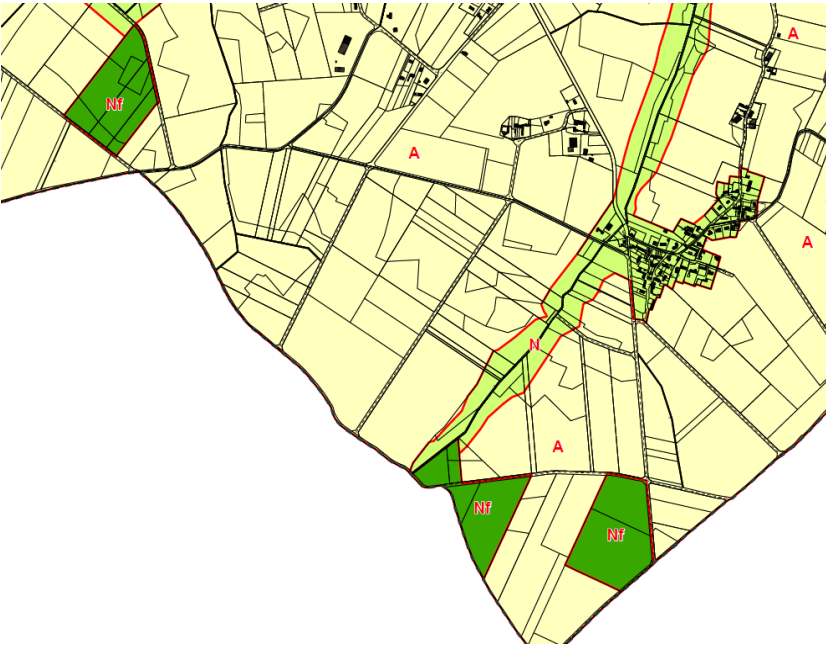
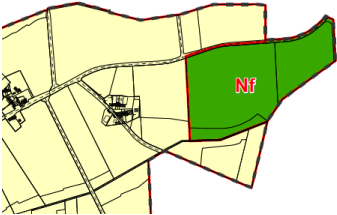

**La zone N représente un total 626,90 ha, soit 13,7 % de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone N et le secteur Nf.

### A. Justifications du règlement graphique





Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique	
Secteurs Nf	<p style="text-align: center;"><b>Au nord du bourg</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>Au Sud de la commune</b></p> 	
	<p style="text-align: center;"><b>A l'Est du Bourg</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Au Sud Est de la commune</b></p> 

### Justifications du règlement graphique

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

**Plus précisément la zone N couvre :**

- Les boisements dont ceux soumis à un plan de gestion (secteur Nf) ;
- Les vallées des cours d'eau majeurs : ruisseau de la Marquerie, ruisseau de Saint-Médard, ...
- Les espaces situés au sein des corridors écologiques majeurs des milieux boisés ;
- Les espaces ayant des enjeux écologiques (zones humides, boisements non soumis à un plan de gestion...).

## B. Justifications du règlement écrit

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p><b>Sont autorisées en zone N, les destinations qui correspondent à son caractère naturel</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes. Sont également autorisées les annexes et extensions des habitations afin de permettre l'évolution des logements existants qui caractérisent les formes d'habitat dispersé du bocage de l'Ouest de la France.</p> <p><b>Sont admis dans la zone N sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations</b> existantes ;</li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ...) ;</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions nécessaires aux <b>exploitations forestières</b> ;</li> <li>• Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des <b>services publics ou d'intérêt général</b> ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments et de préserver le caractère naturel de la zone. <b>Elles sont similaires aux règles de la zone agricole</b>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives afin de préserver la biodiversité locale.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>



<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"><li>• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation forestière »),</li><li>• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.</li></ul>

### 3.9. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous représente la répartition du territoire communal entre les différentes zones des documents d'urbanisme.













Bilan des surfaces PLU 2005/en cours d'élaboration							
PLU approuvé en 2005				PLU en cours de révision			
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total	Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total
U	Ua	8,69	0,2%	U	Ua	2,50	0,1%
	Uaz	2,00	0,0%		Ub	100,75	2,2%
	Ub	106,53	2,3%		Ub1	5,12	0,1%
	Ub1	1,21	0,0%		Ub2	25,38	0,6%
	Ue	39,63	0,9%		Ue	5,33	0%
	Uh	76,74	1,7%		Ueb	15,47	0%
	UL	19,72	0,4%		UI	27,44	1%
	ULc	8,08	0,2%				
	Ulg	3,12	0,1%				
Sous-total zone U		265,71	5,8%	Sous-total zone U		133,76	2,9%
N	Nh	64,19	1,4%	A	Ah	14,26	0,3%
Sous-total hameau constructible		64,19	1,4%	Sous-total hameau constructible		14,26	0,3%
1AU	AU1	15,54	0,3%	1AU	1AU	7,17	0,2%
	AU1z	12,42	0,3%		1AUI	5,07	0,1%
	AUe	2,67	0,1%				
2AU	AU2	27,63	0,6%	2AU	2AUec	2,44	0,1%
Sous-total zone AU		58,26	1,3%	Sous-total zone AU		9,61	0,2%
A	A	3933,59	86,2%	A	A	3711,27	81,4%
	Av	42,40	0,9%		An	60,92	1,3%
					Ae	2,28	0,0%
			AI		2,79	0,1%	
			Am		1,85	0,0%	
			As		4,66	0,1%	
Sous-total zone A		3975,99	87,2%	Sous-total zone A		3777,25	82,8%
N	N	184,86	4,1%	N	N	576,44	12,6%
	Np	12,36	0,3%		Nf	50,46	1,1%
	NhL	0,41	0,0%				
Sous-total zone N		197,63	4,3%	Sous-total zone N		626,90	13,7%
<b>TOTAL</b>		<b>4561,78</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>4561,78</b>	<b>100%</b>

On remarque que les surfaces urbanisables ont diminué au profit des zones agricoles, naturelles et forestières.

La superficie allouée aux zones à urbaniser a été divisée par **6**. La superficie des zones urbaines a également diminué (-131,95 hectares).

## 4. ZOOM SUR LA JUSTIFICATION DES STECAL

### *Rappel de la légende du plan de zonage*

	Arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément du patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (calvaire, puits, four à pain ...)
	Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelle, lavoir, moulin ...)
	Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Alignement d'arbres ou arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Alignement d'arbres ou arbre identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
	Secteur inconstructible identifié au titre de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



#### 4.1. LE SECTEUR Ae

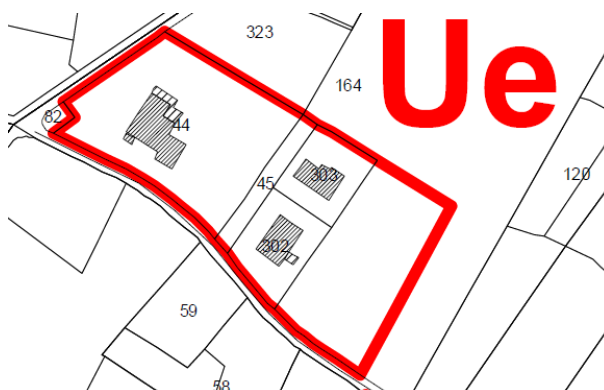
Pour permettre le développement du site d'activité du bois Ferteau qui regroupe 3 entreprises (un maçon, un charpentier et une jardinerie). Le PLU permet une emprise au sol importante pour les bâtiments (50% de l'unité foncière), afin de répondre au besoin des entreprises, donc l'activité demande des surfaces de stockage importantes.

##### *Secteur Ae au bois Ferteau*

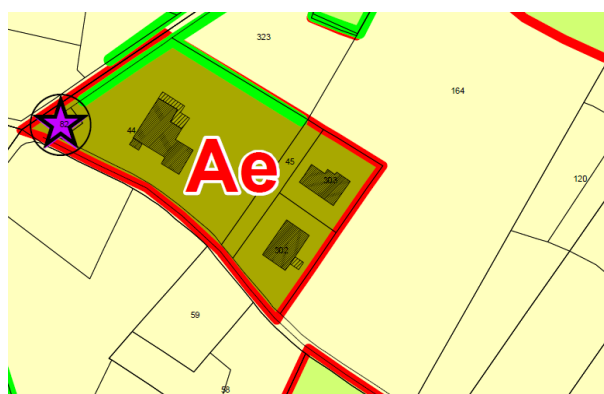
**Photographie aérienne  
du site**



**Zonage au précédent  
PLU de Ligné**



**Zonage du futur PLU de  
Ligné**



## 4.2. LE SECTEUR AI

Le secteur AI permet également de conforter une activité économique en place au sein de son emprise actuelle : **le camping de la Chapeaudière**. Cette offre en hébergement touristique est située à proximité directe de la voie verte et conforte cette dernière comme infrastructure touristique.

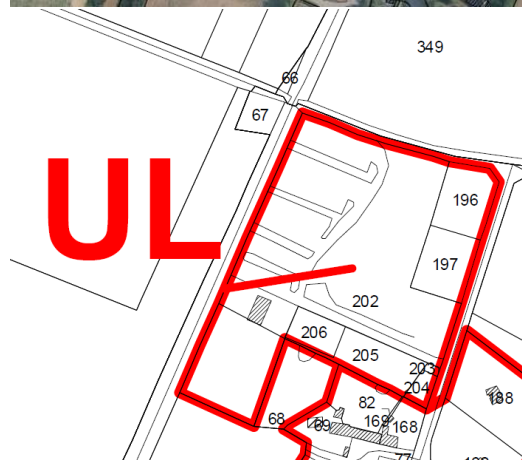
Sur ce secteur pour limiter l'impact visuel des bâtiments, situé à proximité de la voie verte constituant un axe touristique majeur, la hauteur des nouveaux bâtiments ne peut dépasser la hauteur des bâtiments existants.

### *Secteur AI à la Chapeaudière*

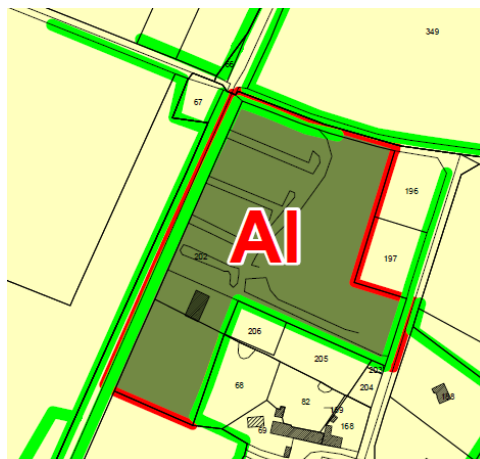
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Ligné**



**Zonage du futur PLU de Ligné**



### 4.3. LES SECTEURS AH

Le secteur Ah correspond aux hameaux constructibles du Plessis et de Beaucé.

Ces deux hameaux ont été retenus car ils répondent à plusieurs critères :

- La **proximité avec un bourg de Ligné ou de Saint-Mars-du-Désert** ;
- Le nombre de logements existants (dénombrer **au moins 20 logements** existants) ;
- L'absence **d'exploitation agricole** à proximité.

Ci-dessous est présenté un isochrone de 15 min **depuis la place de l'église de Saint-Mars-du-Désert** et un isochrone de 30 min **la rue des Palmiers de Ligné**

*Isochrone de 15 min à pied depuis la place de l'église de Saint-Mars-du-Désert (source : géoportail)*

*Isochrone de 30 min à pied depuis la rue des Palmiers (cœurs du bourg de Ligné) (source : géoportail)*



Concernant le hameau de Beaucé, les élus ont souhaité pouvoir y construire de nouveaux logements afin, qu'à terme, **une friche urbaine puisse être résorbée.**

*Friche urbaine à Beaucé*

*Localisation*

*Photographie*





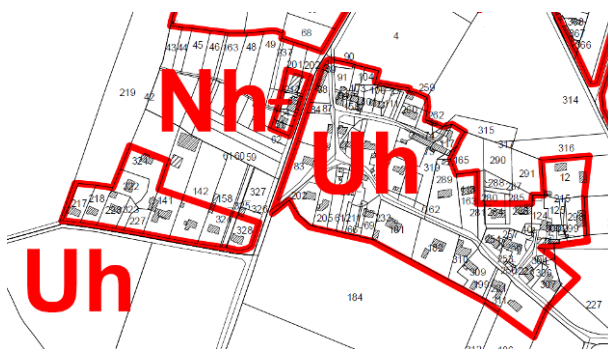
Pour **éviter les constructions en double rideau et toutes extensions du hameau**, le règlement interdit l'implantation des constructions principales au-delà de 30 mètres depuis l'emprise publique. Cette disposition permet également d'éviter une densification trop importante des hameaux et ainsi de **préserver leur caractère rural**. Pour cette même raison, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites d'emprise publique encadrent strictement les constructions. Ainsi, **les constructions doivent être à plus de 3 mètres des limites**, sauf cas particuliers, et la **hauteur est limitée à 4 mètres** à l'égout du toit.

### *Secteur Ah, le Plessis*

Photographie aérienne du site



Zonage au précédent PLU de Ligné



Zonage du futur PLU de Ligné



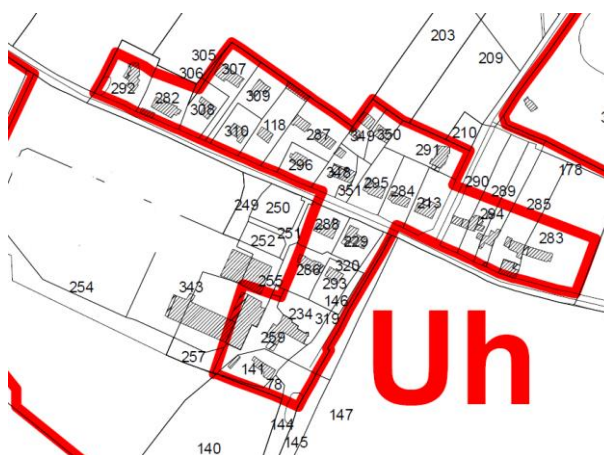


### Secteur Ah, Beaucé

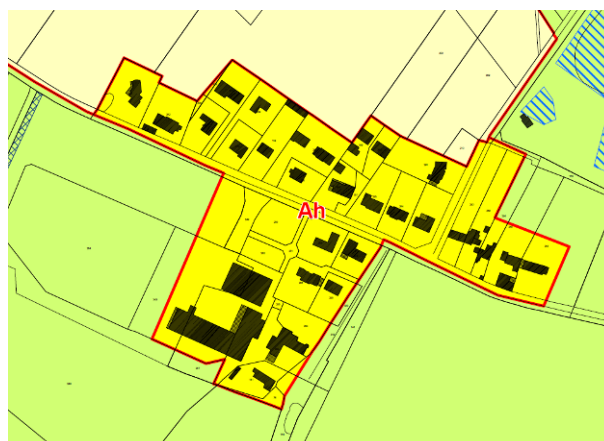
Photographie aérienne du site



Zonage au précédent PLU de Ligné



Zonage du futur PLU de Ligné



#### 4.4. LES SECTEURS AS

Les secteurs As correspondent à la **déchèterie** et aux **stations d'épuration de Ligné et de Saint-Mars-du-Désert**. Ce zonage permettra à ces équipements de faire l'objet d'éventuels aménagements nécessaires à leur bon fonctionnement.

La déchèterie n'est pas visible sur vue aérienne mais a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 20 juin 2017. Sa construction et sa gestion relèvent de la compétence de la Communauté de Communes.

##### *Secteur As, la déchèterie*

##### **Photographie aérienne du site**

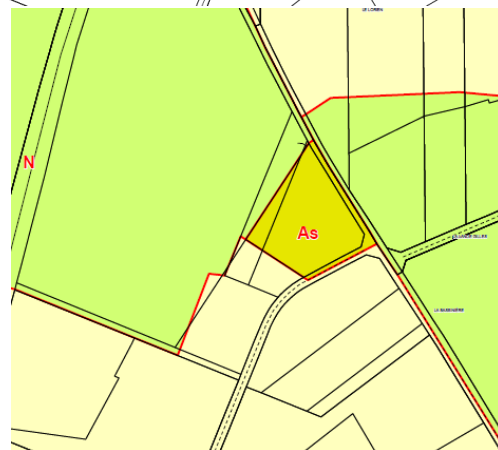
*En dehors du périmètre, sur la partie Sud est visible le site de stockage d'une coopérative agricole*



##### **Zonage au précédent PLU de Ligné** Classement en zone **A**



##### **Zonage du futur PLU de Ligné**



Au niveau de **la station d'épuration de Ligné**, le périmètre retenu permet de réaliser le **projet d'extension** de la station d'épuration autorisé par **l'arrêté préfectoral du 24 mai 2016**.

*Extrait de l'arrêté préfectoral du 24 mai 2016*

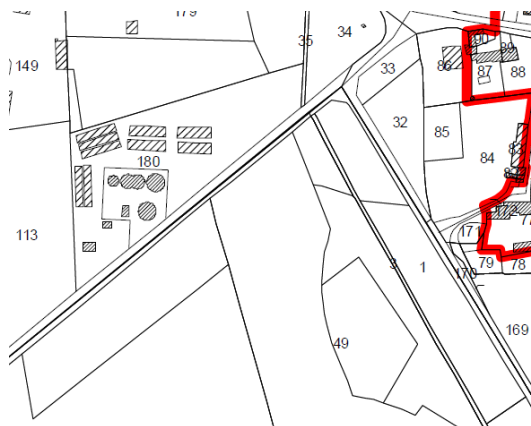
La station de traitement des eaux usées, d'une capacité nominale de **4700 Equivalents-Habitants** est située au lieu-dit *Route de Petit Mars*, sur les parcelles cadastrales section YV numéro 180 et section YS numéro 49, à l'ouest du bourg de la commune de Ligné.

### **Secteur As, la station d'épuration de Ligné**

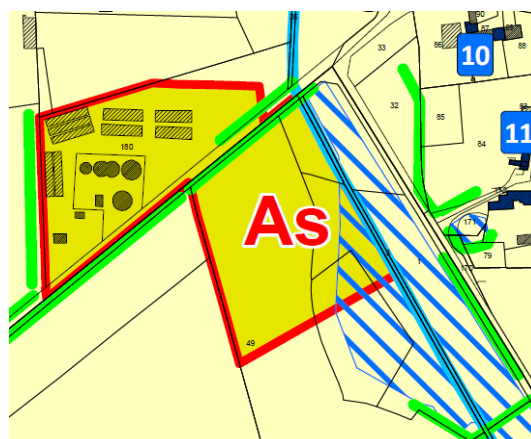
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Ligné**  
Classement en zone **A**



**Zonage du futur PLU de Ligné**



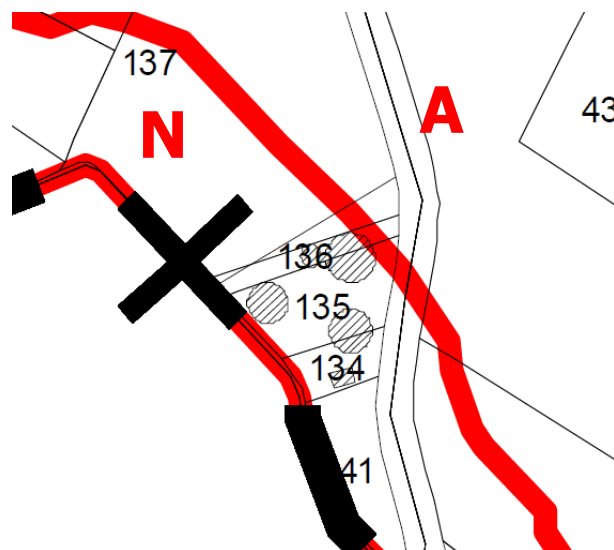
**Secteur As, la station d'épuration de Saint-Mars-du-Désert**

**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Ligné**

Classement en zone **A**



**Zonage du futur PLU de Ligné**





#### 4.1. LE SECTEUR AM

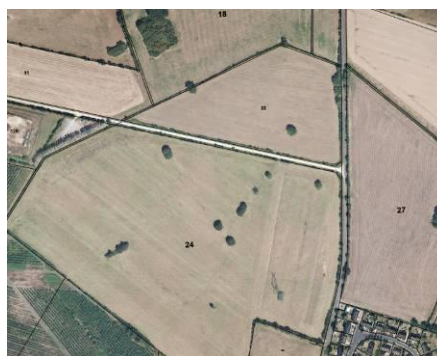
Le secteur Am permet la réalisation **d'une aire d'accueil des gens du voyage**. Cette aire d'accueil relève de la compétence de la Communauté de Communes. Elle viendra remplacer l'aire d'accueil existante mais ne répondant plus aux besoins. Lors de l'élaboration du PLU, la position exacte de l'aire d'accueil n'était pas encore connue. Il a donc été défini **un périmètre plus vaste** au sein duquel prendrait place **une aire d'accueil de seulement 5 000 m<sup>2</sup>**. Ainsi, le périmètre du STECAL ne reflète pas le périmètre de l'aire d'accueil mais une **enveloppe de localisation potentielle**.

Dans la délimitation de cette enveloppe plusieurs facteurs ont été pris en compte :

- La proximité avec le bourg de Ligné pour ne pas isoler les populations des gens du voyage,
- La maîtrise foncière par la collectivité afin de s'assurer de la faisabilité du projet,
- La marge de recul de 100 mètres vis-à-vis du projet de RD 164,
- La possibilité de réaliser une aire d'accueil de 5 000 m<sup>2</sup> au nord du chemin.

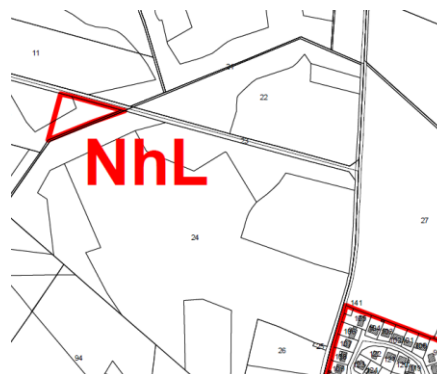
##### *Secteur Am au nord du bourg*

##### Photographie aérienne du site

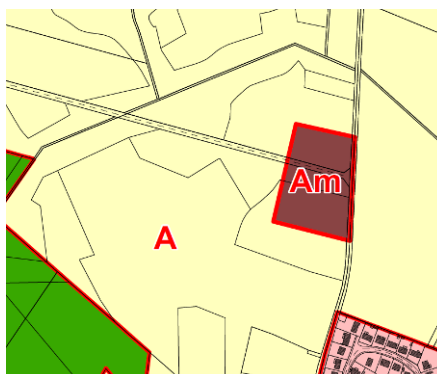


##### Zonage au précédent PLU de Ligné

Aujourd'hui l'aire d'accueil était projetée plus à l'Est (secteur NhL), mais ne répond plus au besoin.



##### Zonage du futur PLU de Ligné



## 5. ZOOM SUR LA JUSTIFICATION DES ZONES A URBANISER

### 5.1. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENT

La zone d'extension à vocation d'équipement est située en continuité du bourg et **à proximité directe du pôle d'équipement actuel de Ligné**. La partie Nord bordant la rue de Vieillevigne n'a pas été retenue afin **d'éviter de rapprocher les équipements des habitations** et de limiter ainsi les nuisances potentielles pour ces dernières.

### 5.2. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A DESTINATION DE L'HABITAT.

#### A. La localisation :

Le choix des secteurs de zones à urbaniser à vocation d'habitat a été arbitré selon plusieurs critères :

- **L'éloignement avec des bâtiments agricoles** : sur le secteur C un bâtiment agricole était présent.
- **La préservation des terres agricoles à fortes valeurs ajoutées** : sur le secteur B des terres agricoles en agriculture biologique étaient présentes sur la partie Est.
- **La présence de zones humides** : des zones humides ont été identifiées sur le secteur B. Des zones humides ont également été identifiées à sur les secteurs A et D, à proximité des cours d'eau mais le PLU prévoit de rendre inconstructible leurs abords.
- **L'accessibilité** : sur le secteur C, l'accessibilité pour les véhicules motorisés n'était pas satisfaisante.
- **La contrainte pour le développement futur du pôle d'équipements** : l'urbanisation du secteur D aurait conduit à bloquer toutes possibilités de développement du pôle d'équipements sur le long terme.

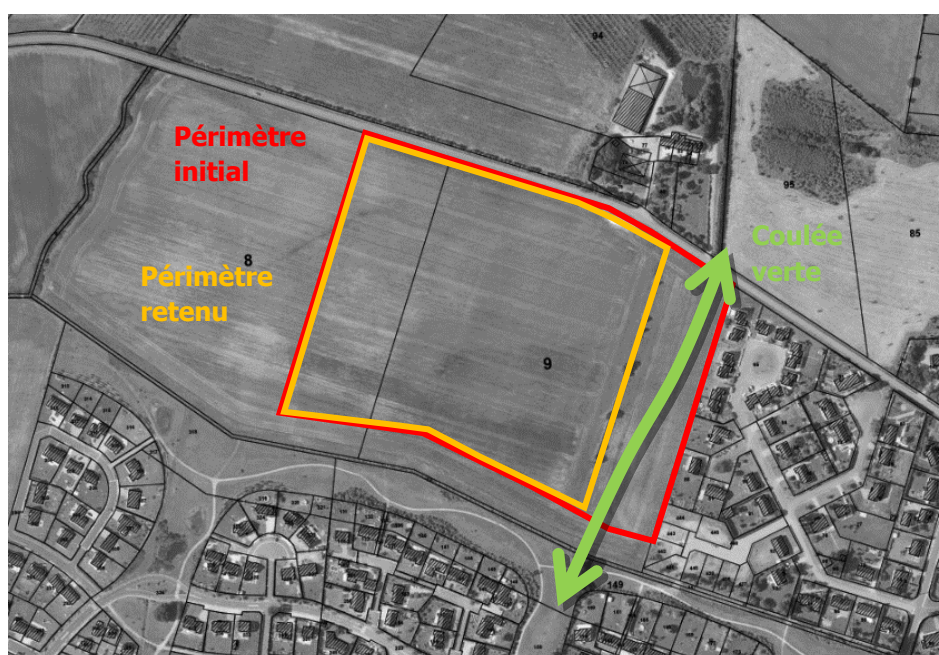
Suite à l'application de ces différents critères, le secteur A a été retenu. La création de la liaison cyclable Ancenis – Châteaubriant passant au Sud du secteur A a également été un élément déterminant dans le choix de la zone à urbaniser. Elle permet de créer une zone à urbaniser directement connectée au bourg grâce à une voie douce de qualité.

Le secteur 1, correspond également à une zone à urbaniser retenue pour de l'habitat. Suite à la délimitation de la zone d'extension à vocation d'équipement, ce secteur apparaissait comme une « *dent creuse à venir* ». Il a donc été identifié en zone à urbaniser à vocation d'habitat.



### B. Le périmètre :

Initialement, la municipalité avait retenu une surface à urbaniser de 7,6 ha. Après réflexion, les élus ont choisi de réduire cette zone à urbaniser à 6,2 ha, notamment pour permettre la création d'une coulée verte.





### 5.3. LA LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le choix du secteur de zones à urbaniser à vocation économique a été arbitré selon plusieurs critères :

- La proximité avec la zone d'activités : le secteur A apparaît en continuité directe avec la zone d'activité existante. A l'inverse, le secteur B est situé au-delà d'un cours d'eau.
- L'éloignement avec un cours d'eau représenté en bleu sur la carte ci-dessous et identifié comme corridor écologique.
- La visibilité offerte par une route fréquentée : le secteur A bénéficie d'une bonne visibilité grâce à la route départementale qui le borde. La visibilité est un facteur essentiel pour l'installation de commerces.





## III - EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

L'article **L.104-4 du Code de l'Urbanisme** dispose que le rapport de présentation du PLU **évalue les incidences** des orientations du plan sur **l'environnement** et expose la manière dont le plan local d'urbanisme prend en compte le souci de sa **préservation et de sa mise en valeur**.

Pour **chaque objectif du PADD**, il convient de :

- ⇒ **évaluer** les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain
- ⇒ **décrire** les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supracommunales.

En effet, **la mise en œuvre du PLU** entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

## 1. LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU met en œuvre, **au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires**, les objectifs stratégiques de la Commune de Ligné.

Dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le PADD), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans **les deux pièces directement opposables aux pétitionnaires** (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être :

- ⇒ **positif** : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles et de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage, comme les mesures de mise en valeur du bocage, auront des incidences positives sur le contexte communal. De même, l'accroissement programmé de la population aura un impact positif sur l'emploi.
- ⇒ **négatif** : l'augmentation de la taille de l'espace urbain conduira à une modification de l'utilisation des sols au profit d'une artificialisation. L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la sur la mobilité comme sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles sont ainsi **inscrites dans le projet territorial** de la commune de **Ligné**, et dans **les 7 orientations** générales du **PADD** :

- ⇒ Orientation 1. Créer trois pivots structurants pour le développement urbain de la commune
- ⇒ Orientation 2. Conforter le rôle de polarité de la commune de Ligné
- ⇒ Orientation 3. Développer une offre en logements répondant aux besoins de chacun
- ⇒ Orientation 4. Conforter les activités isolées situées en dehors du bourg
- ⇒ Orientation 5. Faire des espaces ruraux une source de développement
- ⇒ Orientation 6. Protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel
- ⇒ Orientation 7. Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation foncière

D'une manière générale, le **PLU est fondé sur le choix d'une évolution naturelle** de la population compte tenu des éléments actuels de prévision, de **5 000 habitants au 1er janvier 2014**, à **environ 6 500 habitants d'ici 2030** en préservant les qualités du cadre de vie et en développant l'offre en équipements.

## 2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE MISE EN VALEUR

### 2.1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

#### A. L'impact sur les terres agricoles

Le volet développement urbain ne consomme que **24,87 hectares** d'espace agricole dont :

- **13,16 ha** sont liés à des **zones à urbaniser**,
- **4,36 ha** sont liés à des **STECAL** (notamment la déchèterie déjà réalisée et l'extension de la station d'épuration de Ligné)
- **7,35 ha liés** à des **zones urbaines** (notamment le secteur du Fromentin et la ZAC de la Croix Douillard)

Parmi les surfaces agricoles impactées, aucune n'est en agriculture biologique.





Les terres agricoles impactées par le PLU correspondent à **des prairie permanentes ou temporaires, ou à des grandes cultures (blé, maïs, orge, tournesol)**, des occupations du sols **n'ayant pas une très forte valeur ajoutée** pour le monde agricole.

#### *Surface agricole impactée selon le RPG de 2017*
















Type de culture	Superficie impactée en hectare
Blé tendre	0,49
Divers	0,06
Mais grain et ensilage	0,06
Orge	10,33
Prairies permanentes	3,51
Prairies temporaires	4,23
Tournesol	6,19
<b>Total</b>	<b>24,87</b>

**De plus, le PLU identifie 4 348,62 ha de terres agricoles pérennes (espaces classés en zone A, An et N).**

### Impact sur les terres agricoles selon le RPG de 2016 (1/4)

-  Commune de Ligné
-  Limites communales
-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  STECAL

#### Types d'occupation du sol agricole en 2016 :

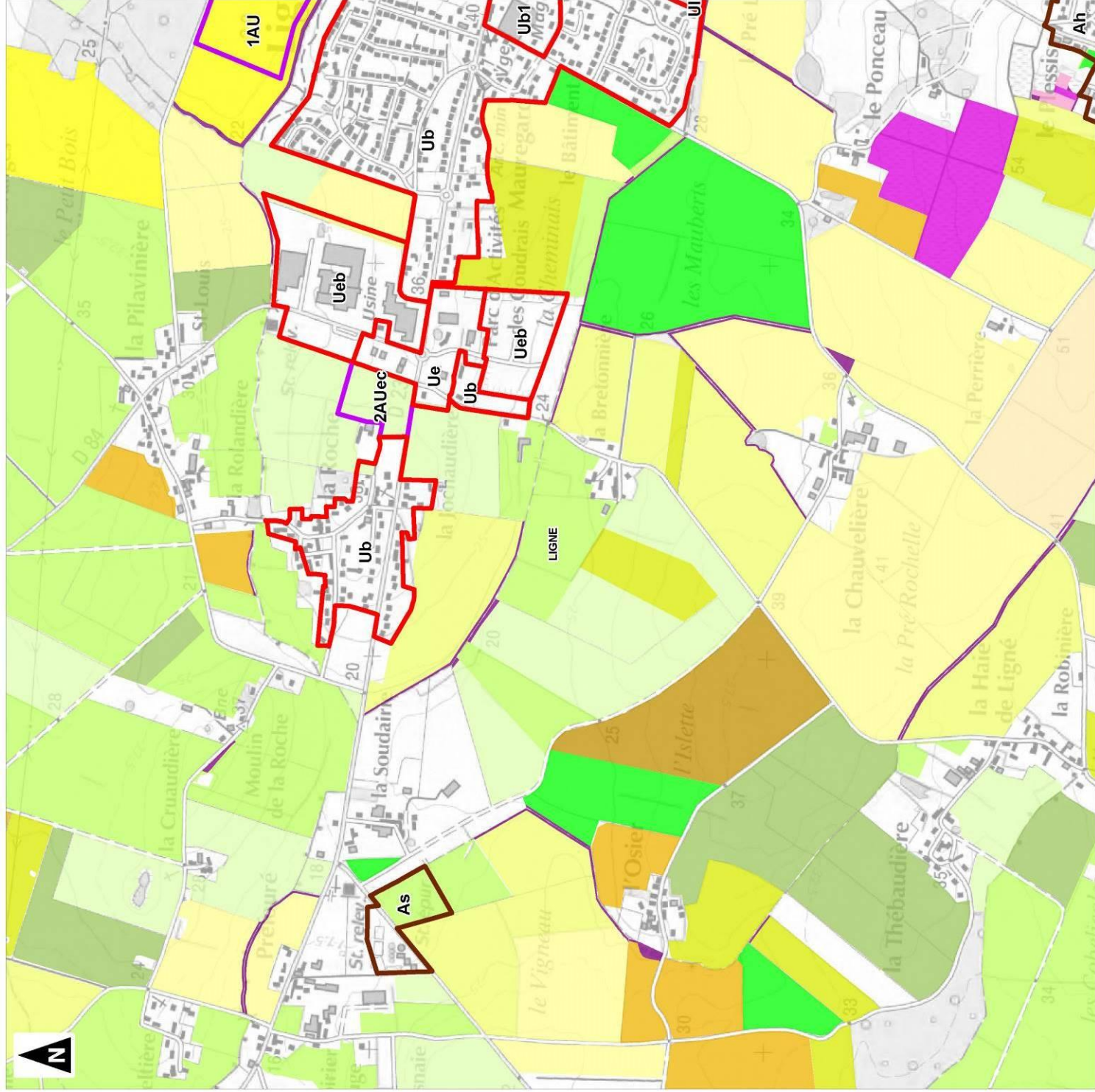
-  Blé tendre
-  Mais grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Protéagineux
-  Plantes à fibres
-  Gel (surfaces gelées sans production)
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes
-  Légumes ou fleurs
-  Divers



1:10 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiccé urbanisme, 2019  
Sources de données : IGN, auddiccé urbanisme, 2019




















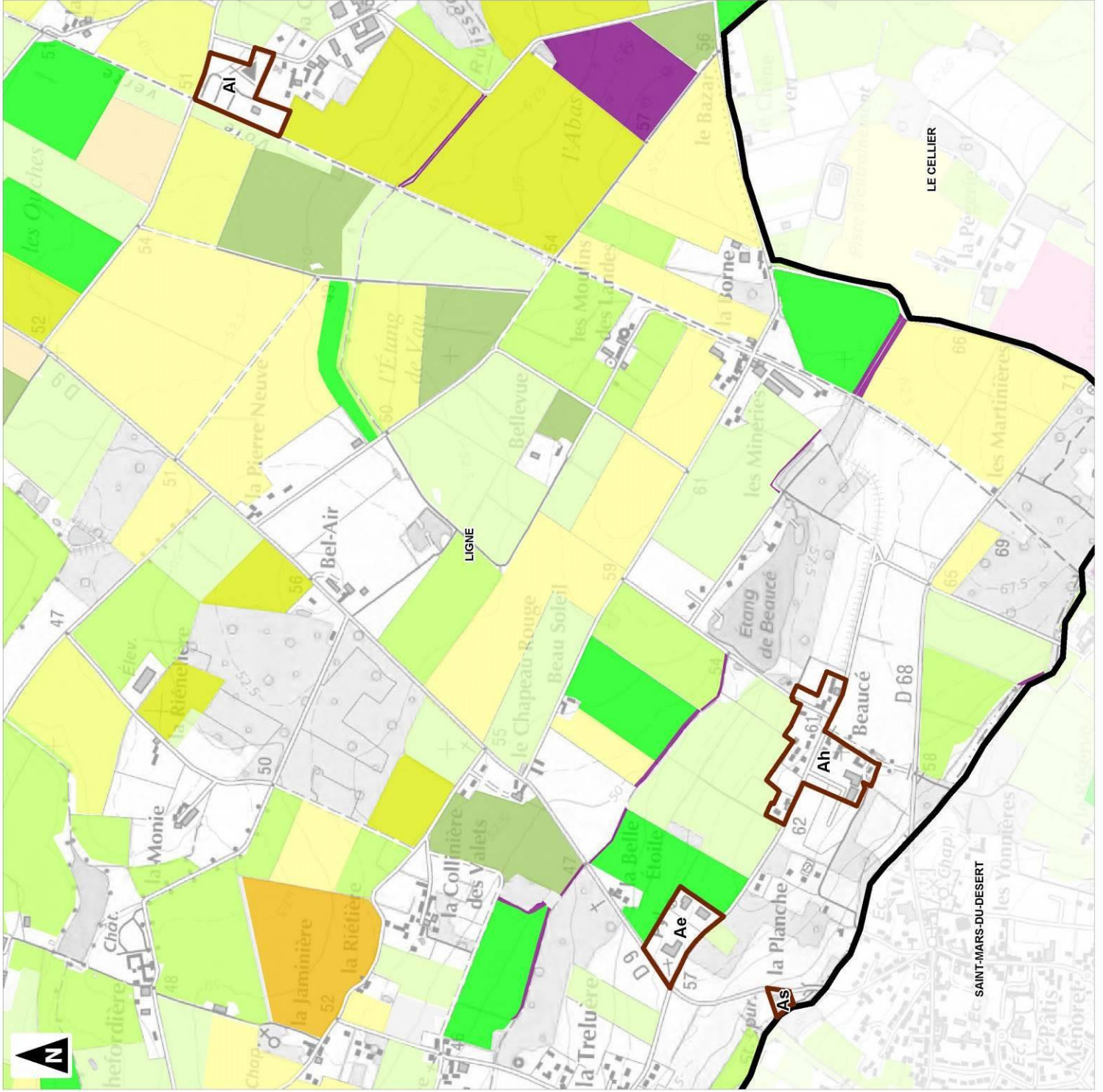




### Impact sur les terres agricoles selon le RPG de 2016 (3/4)

-  Commune de Ligné
  -  Limites communales
  -  STECAL
- Types d'occupation du sol agricole en 2016 :**

-  Blé tendre
-  Mais grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Protéagineux
-  Gel (surfaces gelées sans production)
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Légumes ou fleurs
-  Divers



**1:10 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)






Réalisation : audidicé urbanisme, 2019  
 Révisé par : audidicé urbanisme, 2015  
 Sources de données : COPRA - IEN - audidicé urbanisme, 2019

















Commune de Ligné (44)

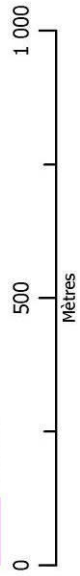
Plan Local d'Urbanisme

### Impact sur les terres agricoles selon le RPG de 2016 (4/4)

-  Commune de Ligné
-  Limites communales
-  Zone urbaine
-  Zone à urbaniser
-  STECAL

#### Types d'occupation du sol agricole en 2016 :

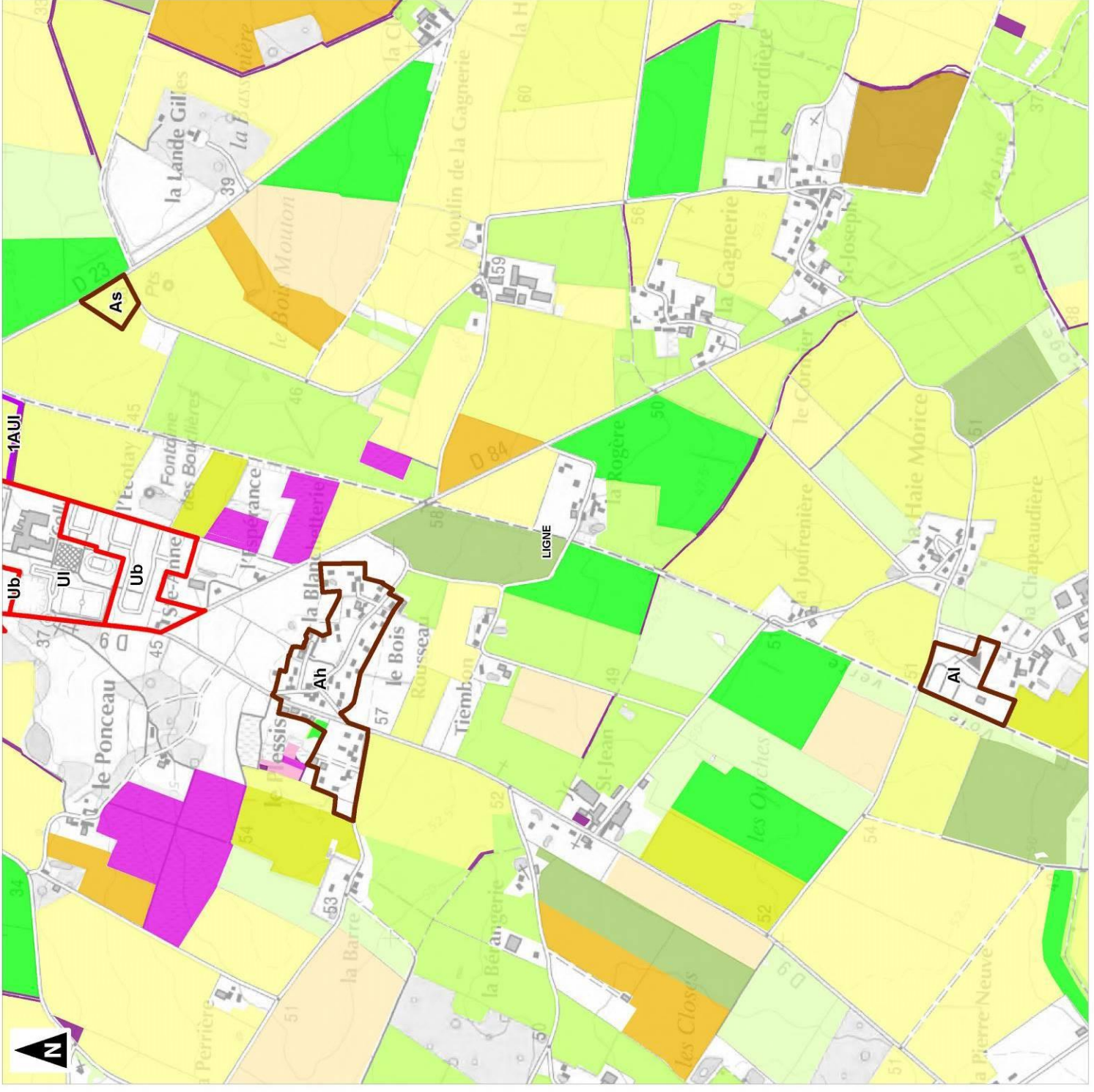
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Protéagineux
-  Plantes à fibres
-  Gel (surfaces gelées sans production)
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes
-  Légumes ou fleurs
-  Divers



**1:10 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de données : COPRA - IGN - auddicé urbanisme, 2019



## B. Impact sur les sites d'exploitations agricoles

Le PLU de Ligné préserve également les exploitations agricoles existantes. Il veille à éviter à ce que les nouvelles habitations s'implantent à proximité de bâtiments agricoles. Ainsi, la présence ou non de bâtiments agricoles a orienté la localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat (*cf Justification des zones à urbaniser*).

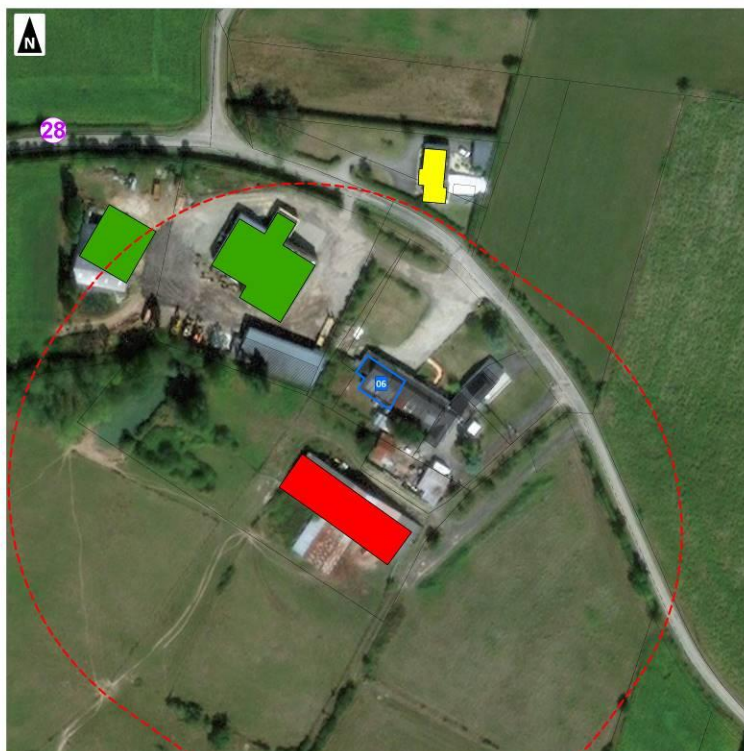
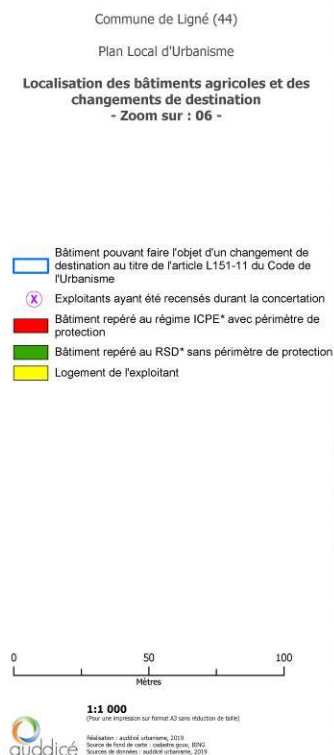
Les changements de destination retenus sont également éloignés des exploitations agricoles.

**Seuls 4 changements de destination dérogent à cette règle :**

- n°6 à la Grifferrais
- n°19 à la Collinière de la Musse
- n°47 au Puit Sale
- n°48 la Vallée

### LE CHANGEMENT DE DESTINATION N°6 A LA GRIFFERRAIE

#### Photographie du bâtiment



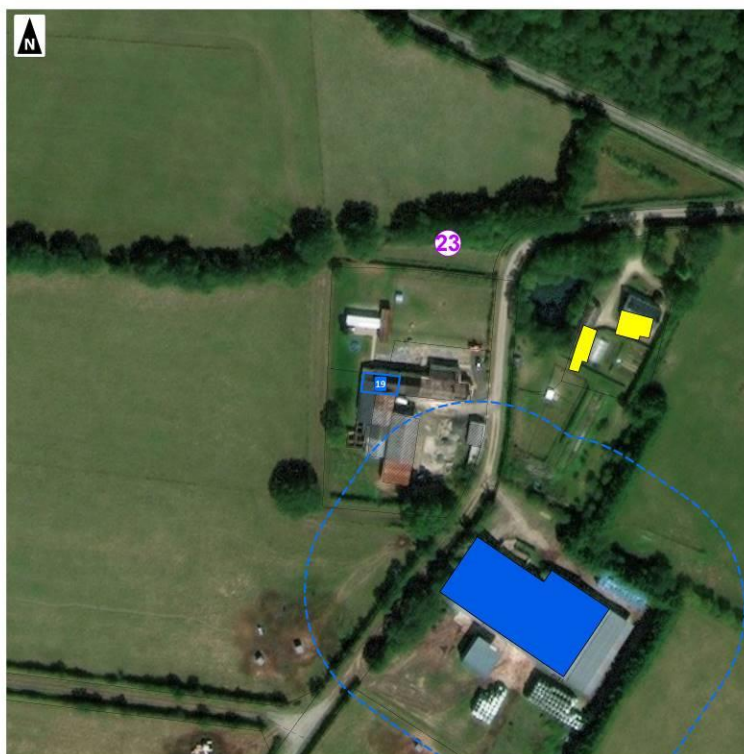
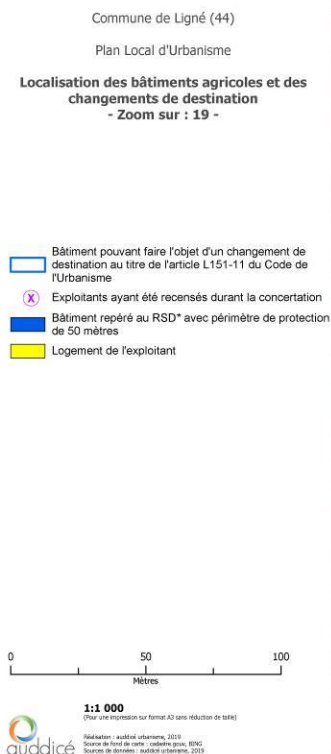


■ LE CHANGEMENT DE DESTINATION N°19 A LA COLLINIÈRE DE LA MUSSE

**Photographie du bâtiment n°19**



Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car on observe une **habitation existante** entre le bâtiment retenu en changement de destination et le bâtiment agricole. De plus, le bâtiment présente une **réelle qualité architecturale** (bâti en pierres, en partie rénové) et est **excentré** de bâtiments agricoles.



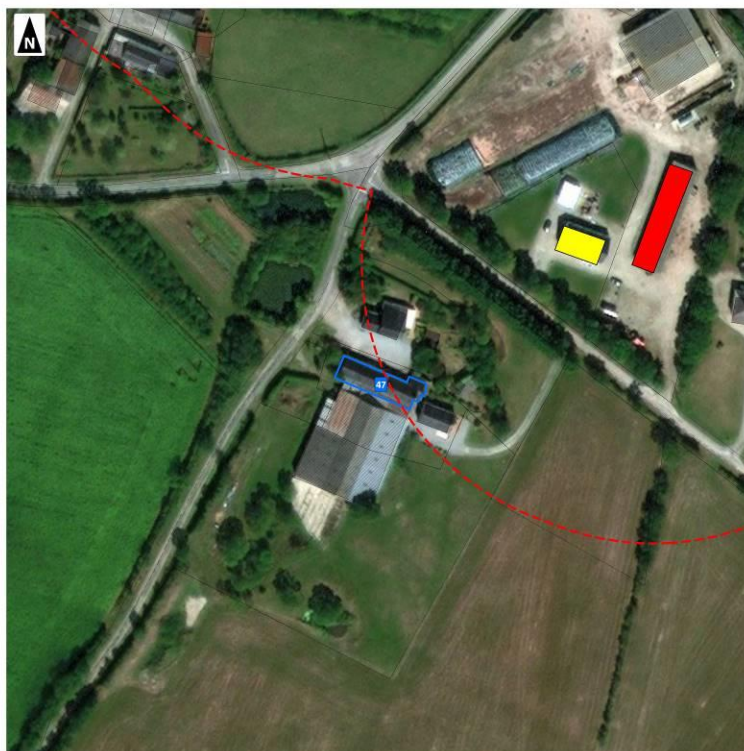
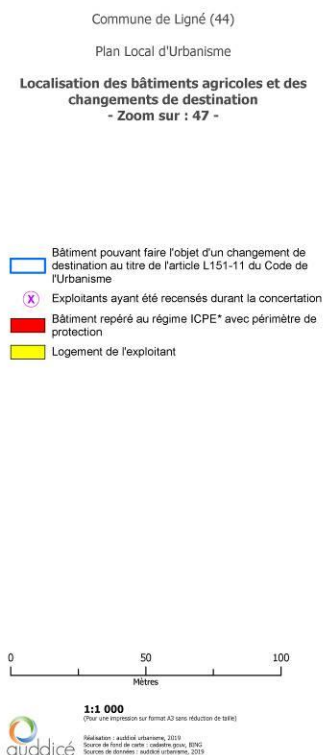
■ LE CHANGEMENT DE DESTINATION N°47 AU PUIT SALE

**Photographie du bâtiment n°47**



Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car :

- il est **légèrement excentré** du site des exploitations agricoles ;
- des **habitations de tiers** sont déjà présentes entre les bâtiments agricoles et les changements de destination retenus ;
- il présente une **réelle qualité architecturale**.



■ LE CHANGEMENT DE DESTINATION N°48 A LA VALLEE

**Photographie du bâtiment n°48**







Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car

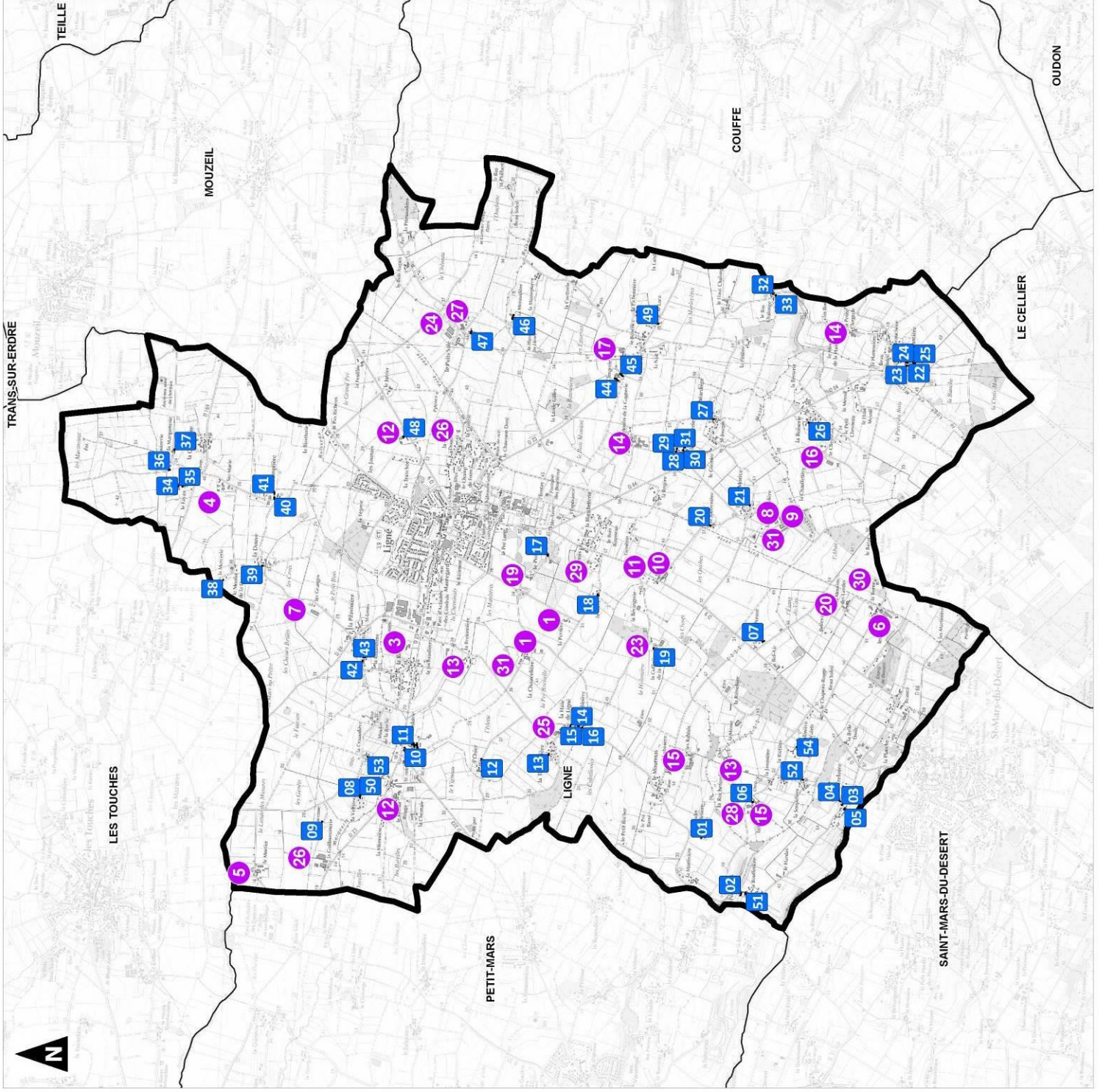
- il présente une **réelle qualité architecturale** ;
- il est situé à **proximité du bourg de Ligné**.





### Localisation des exploitations agricoles et des changements de destination

-  Commune de Ligné
-  Limites communales
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Exploitants ayant été recensés durant la concertation





## 2.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

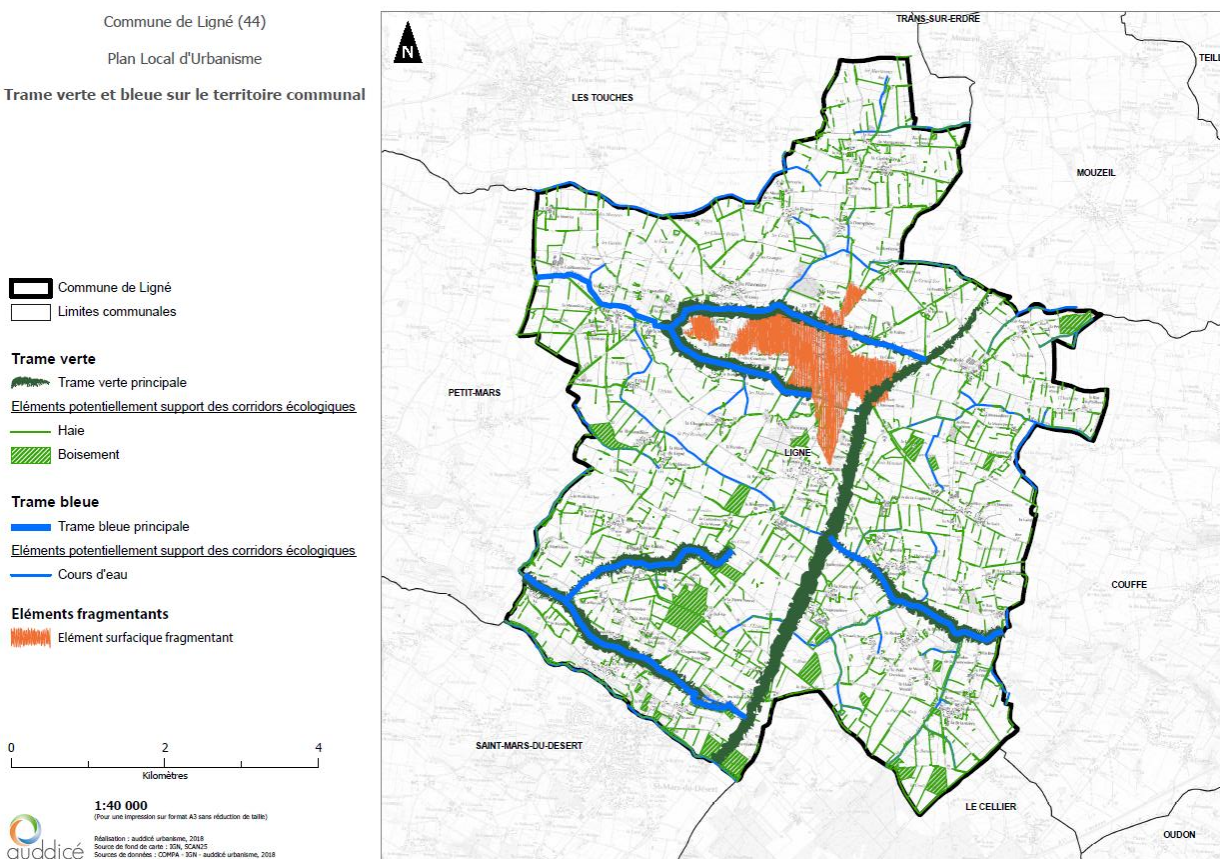
### A. Echelon communal

La commune de Ligné n'est pas concernée par des zones naturelles d'intérêt reconnu. Toutefois, deux secteurs Natura 2000 sont situés à 2 kilomètres de la limite communale. De plus, le territoire communal est **limitrophe de la ZNIEFF de type II « Forêt du Cellier »**.

Le territoire est fortement marqué par la pratique agricole. La Trame Verte et Bleue s'appuie sur le maillage bocager, les boisements et les cours d'eau. Les éléments forts de la Trame Verte et Bleue sont notamment :

- La voie verte,
- Les cours d'eau ceinturant le bourg,
- Le ruisseau de la Loge,
- Le cours d'eau de l'Etang de Beaucé et son affluent.

Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Trame verte et bleue sur le territoire communal



Afin de préserver ces éléments, **l'ensemble des cours d'eau sont protégés** au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme. **De plus, les abords des cours d'eau majeurs ont été classés en zone naturelle.** L'ensemble des **zones humides** inventoriées par la COMPA ou identifiées à travers une étude de caractérisation de zones humides sont protégées.

**L'essentiel du maillage bocager est protégé.** L'identification des haies à protéger a été menée en concertation avec les exploitants agricoles.

Concernant les boisements, ceux couverts par un Plan Simple de Gestion font l'objet d'un classement **en secteur Nf**, afin de valoriser son caractère forestier. Les autres boisements majeurs sont classés en zone naturelle mais ne disposent pas d'une protection particulière. La commune de Ligné souhaite, en partenariat avec le Département, règlementer les boisements sur son territoire selon **les dispositions présentées à l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime**. Le PLU ne prévoit donc pas de réglementation spécifique sur les boisements afin de ne pas créer de doublons et d'éviter les incohérences avec le document à venir.

**Le zonage du PLU permet une protection adaptée aux enjeux environnementaux déterminés dans le diagnostic** tout en ménageant pour chaque exploitant agricole des possibilités de développement de ses activités et notamment de ses bâtiments situés sur son siège d'exploitation.




## B. Au niveau des zones de projet du PLU

### ■ LE SECTEUR 1AU ET 1AUI

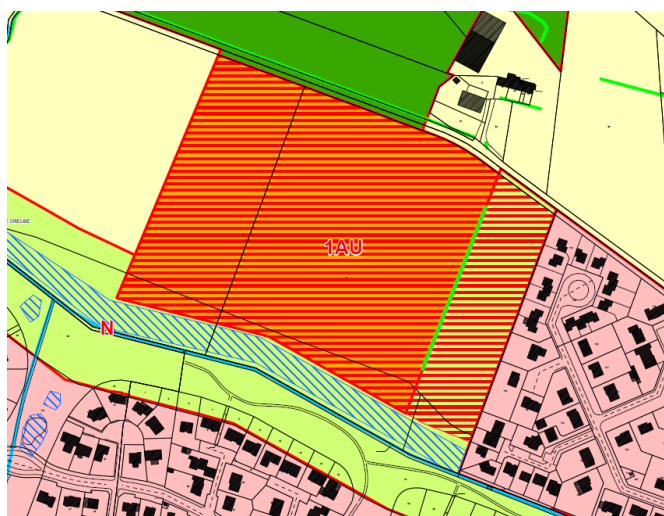
La trame verte et bleue identifie des corridors qui bordent les zones à urbaniser 1AU et 1AUI. **Ces corridors sont identifiés à travers plusieurs trames dans le règlement graphique et écrit qui s'assurent de sa préservation :**

- **Un classement en zone naturelle ;**
- **La trame zones humides ;**
- **La trame cours d'eau.**

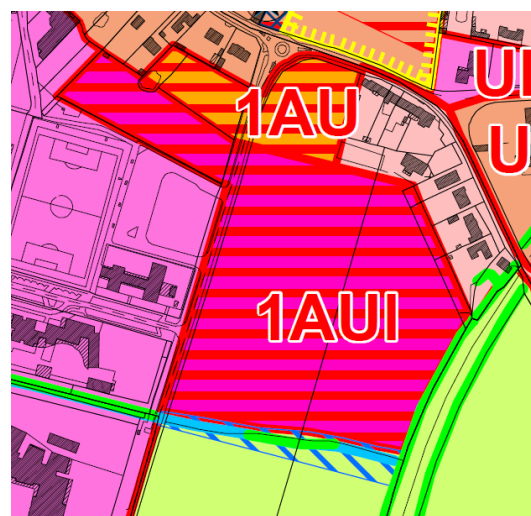
#### Rappel de la légende

-  Cours d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Extrait du plan de zonage de la zone 1AU



Extrait du plan de zonage des zones 1AU et 1AUI





De plus l'OAP qui encadre le secteur 1AU (OAP du Roitelet) prévoit **un recul de 30 mètres inconstructibles** depuis le cours d'eau.

Pour s'assurer des continuités écologiques entre ce corridors et le reste du territoire **une coulée verte est inscrite sur le plan de zonage et l'OAP.**



Sur l'OAP de l'allée des Bouclières, **ce recul est porté à 10 mètres car le corridor ne constitue pas un corridor principal.**



### LE SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU n'est pas à proximité d'enjeux environnementaux.

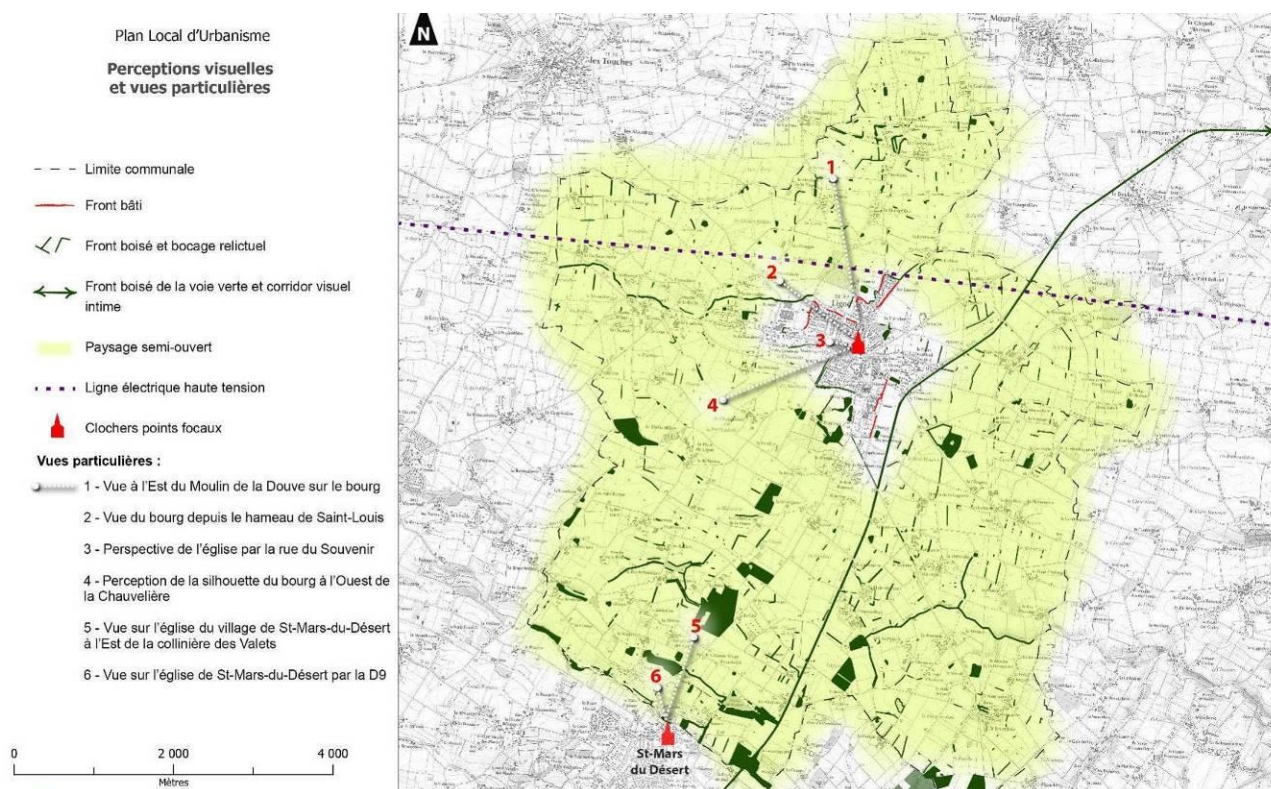
### 2.3. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

La commune présente des entités paysagères variées. Ces **enjeux ont été fortement intégrés à la réflexion**. Ainsi, le PLU :

- Protège une partie des **haies** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans un territoire bocager comme à Ligné, les haies participent à l'identité du territoire.
- **Protège un ensemble d'éléments du patrimoine** (calvaire, château, moulin...).
- **Stoppe l'étalement linéaire** des hameaux et du bourg.
- **Limite la construction de nouveaux pavillons dans les hameaux** (seuls les hameaux de Beaucé et du Plessis peuvent accueillir de nouveaux logements) et limiter leur hauteur (4 mètres) **afin de freiner les effets de la périurbanisation sur les paysages ruraux**.
- **Préserve la voie verte** en l'inscrivant comme un élément structurant du territoire et en préservant les haies qui la bordent.

De plus, la prise en compte des **perceptions paysagères du territoire ont été traduites** dans les pièces du dossier au travers :

- Du positionnement des zones d'urbanisation qui n'impactera pas les paysages locaux car ils sont situés **en dehors du cône de vue** ;
- De la protection des **secteurs de boisements des zones Nf** ;
- De la protection des **secteurs de vallées en zones N**.



Au niveau du bourg, le PLU préserve également **les éléments forts du tissu urbain via l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme et via **l'OAP de la rue des Palmiers**. Cette dernière encadre l'aspect des constructions sur **la rue du souvenir**, rue historiquement structurante et qui bénéficie d'un point de vue remarquable sur l'église.

De plus, l'OAP entrée de ville, comme son nom l'indique, encadre les constructions de l'entrée de ville via la RD 9.

Les **grandes caractéristiques des paysages de la commune sont donc préservées**.

## 2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Le PLU de Ligné protège au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme les **zones humides** inventoriées par la COMPA et/ou identifiées par une étude de caractérisation de zones humides menée dans le cadre du PLU.

**Les cours d'eau** sont également protégés dans le PLU : les nouvelles constructions à moins de 10 mètres de leurs berges sont interdites et les abords des cours d'eau majeurs bénéficient d'un classement en zone naturelle.

Le PLU veille ainsi la **préservation de la ressource en eau**.

## 2.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### A. Risque inondation

Le territoire n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation ou un atlas des zones inondables. Cependant, par mesure de précaution, les **abords des cours d'eau majeurs ont été classés en zone naturelle**.

En limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU **limite l'artificialisation des sols** et donc les phénomènes de ruissellement. De plus, le règlement reprend les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales (SDAP) sur les zones AU et U (excepté la zone Ub où les probabilités d'une forte imperméabilisation sont faibles). **Limiter l'imperméabilisation** permet de favoriser l'infiltration de l'eau et de limiter l'écoulement des eaux de pluie.

A cela s'ajoute les **haies protégées** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui participent à lutter contre l'érosion des sols, lors d'épisode de ruissellement.

### B. Aléa retrait-gonflement d'argiles

La commune de **Ligné** est soumise à **un aléa lié au retrait et gonflement des argiles qualifié de faible sur l'ensemble de son territoire**. Le risque est donc minime sur le territoire communal.



### C. Cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines du BRGM, il n'y a **7 cavités recensées à Ligné**. Au sein du PLU, l'ensemble de ces cavités sont classées en zone agricole ou naturelle.

De plus, la commune de Ligné possédait par le passé une **exploitation minière souterraine** (concession de houille des Touches), aujourd'hui fermée. Ainsi, 6 puits sont présents au nord-est de la commune au lieu-dit de la Marqueterie. Au sein du PLU les secteurs impactés par cette exploitation minière souterraine sont classés en **zone agricole ou naturelle**.

### D. Risque transport de matières dangereuses

La commune de Ligné est concerné par une canalisation de gaz. Néanmoins, les secteurs constructibles sont éloignés de cette canalisation.

## 2.6. LA PRISE EN COMPTE DES COMMERCES ET SERVICES

Le PLU de Ligné vise à **conforter le pôle commercial du centre-bourg**. Le développement de ce pôle commercial est inscrit au sein de l'OAP de la rue des Palmiers et via le zonage Ub1 qui interdit la création de nouveaux logements au rez-de-chaussée des constructions neuves.

Néanmoins, l'offre en foncier disponible dans le centre-bourg ne répond pas aux demandes de tous les commerces. Ainsi quelques commerces et services (vétérinaire, station-service, superette...) se sont déplacés vers la zone d'activités des Coudrais. Il apparaît alors nécessaire **d'encadrer le commerce** sur ce secteur. La **zone d'activités des Coudrais est donc scindée en deux secteurs** :

- Le secteur Ue mixte qui accueille commerces, industries, artisanat et bureaux ;
- Le secteur Ueb qui accueille uniquement des industries, de l'artisanat et des bureaux.

Cette distinction permet **d'éviter une diffusion du commerce sur le reste de la zone d'activités des Coudrais**. De plus spécifier les espaces, permet de répondre au mieux aux attentes des entreprises en matière de services (accessibilité, visibilité, offre de stationnement...).

Les espaces pour accueillir de vastes commerces apparaissent limités. Le PLU prévoit donc une zone d'extension urbaine à vocation commerciale : la zone 2AUec. Cette zone est fermée à l'urbanisation, les élus souhaitent **réfléchir à un projet global** avant de permettre l'implantation de nouveaux commerces sur ce site, notamment pour éviter de porter préjudice au pôle commercial dynamique du centre-bourg.



**Extrait plan de zonage :**

## 2.7. LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### A. Les transports en commun

Ligné est desservie par **une seule ligne de transports en communs** (la ligne 60 reliant Saint-Mars-la-Jaille à Nantes) qui possède une forte fréquence journalière pour une commune péri-urbaine (15 allers-retours). **Elle dessert le bourg, le Plessis, Bel Air et la Tréluère.** En confortant le bourg et dans une moindre mesure le hameau du Plessis, le PLU favorise l'utilisation de ce transport en commun.

### B. Les voies douces

La commune dispose d'un **réseau de voies douces** relativement **développé**. Le projet de PLU permet de continuer à développer ce réseau en :

- Valorisant la voie verte ;
- Permettant le projet de voie douce entre Chateaubriant et la Loire porté par le Département,
- Prévoyant un axe structurant pour les mobilités douces reliant les principales opérations de logements aux pôles d'équipements ;
- Développant les connexions piétonnes et cyclables dans les OAP ;
- Développant une voie douce entre Beucé et le bourg de Saint-Mars-du-Désert ;

## 2.8. LA PRISE EN COMPTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Ligné bénéficie d'un pôle d'équipements structuré qui regroupe équipements scolaires (école et collège), sportifs (terrain de sports, salle polyvalente), culturels (Préambule, bibliothèque), sociaux (centre médico-social, salles des associations), de loisirs...

Le PLU conforte ce pôle à travers un **zonage adapté et en prévoyant des extensions urbaines réservées aux équipements en continuité**. Le zonage dédié aux équipements permet leur développement mais également **d'éviter de rapprocher de nouvelles habitations** afin d'éviter les nuisances.

De plus, le PLU prévoit la création d'une voie structurante, à la fois pour l'automobile et pour les mobilités douces, reliant les principales opérations de logements aux pôles d'équipements.

Le PLU prend également en compte les besoins en équipements publics en dehors du bourg et identifie des secteurs spécifiques pour l'aire d'accueil des gens du voyage, la déchèterie, les stations d'épuration de Ligné et de Saint-Mars-du-Désert.

## 2.9. LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX

### A. L'assainissement collectif

La station d'épuration de Ligné approche de la saturation mais l'arrêté préfectoral du 24 mai 2016 autorise une extension de la station d'épuration de Ligné afin d'atteindre **une capacité de 4 700 EH**. Cette extension permettra de répondre à la croissance de la population envisagée dans le PLU.

### B. L'alimentation en eau potable

Le service d'eau potable est géré par le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable) de la Région de Nort-sur-Erdre qui adhère au Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable (Atlantic'eau).

Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable s'approvisionne principalement par :

- l'usine de la Roche à Nantes ;
- l'usine du Plessis à Nort-sur-Erdre ;
- l'usine de Mazerolles à Saint-Mars-du-Désert.

**Les zones de projets** (secteur du bourg, de Beaucé et du Plessis) ont un **accès au réseau d'alimentation en eau potable**.

## 2.10. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE

Les prévisions en matière de démographie et d'habitat, ciblent une population d'**environ 6 600 habitants en 2030 soit une hausse d'environ 1 500 habitants entre 2014 et 2030**. Le parc immobilier nécessaire est estimé à **environ 400 logements entre 2018 et 2030**.

### A. La réglementation thermique applicable aux bâtiments neufs

Pour les **constructions neuves**, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée **Réglementation Thermique** (notée RT). Cette dernière **évolue tous les cinq ans** et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de **réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre**. L'objectif de ces accords est d'atteindre **une réduction de 40% des consommations en énergie primaire** des bâtiments neufs à l'horizon 2020 par rapport à ceux construits selon la RT 2000.

### B. Les mesures envisagées pour réduire les consommations énergétiques

**L'apport des énergies renouvelables** par le biais du **bois**, du **solaire** ou du **vent** par exemple permettra d'une part de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part les émissions de CO<sub>2</sub> et, au sens large, de gaz à effet de serre. **L'évolution des techniques et des modes de constructions** participera aux mêmes objectifs.





Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, **le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.**

Enfin, le PLU n'interdit pas l'édification d'aérogénérateurs sur la commune.

### C. La prise en compte de l'air

**Le PLU dispose de certaines orientations** (projets ou règles) **favorables aux modes de circulation douce**, particulièrement dans les **zones U et AU (urbanisation future)**, en adéquation avec les objectifs de **développement durable**.

Le **zone 1AU** créée et inscrite au PLU a pour objectif de **développer des nouveaux logements en prolongement du tissu urbain. Elle est située à proximité des commerces, équipements et services existant sur le territoire et est desservie par un système de transport en commun non-urbain performant.**

Ce schéma de développement est propice à un **raccourcissement des distances de déplacements**, à la **réduction des émissions de polluants** et au recours à des **modes doux**.



## 3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 3.1. ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRES

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 a réformé l'**Évaluation Environnementale** des documents d'urbanisme. Ainsi l'**article R104-8 du code de l'urbanisme** dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement »

Le territoire de la commune de **Ligné ne comprend pas de site Natura 2000, n'est pas une commune littorale et n'est pas en zone de montagne. L'élaboration du PLU ne relève pas de l'article R104-8.**

**Une demande d'examen au cas par cas a donc été adressée à l'autorité environnementale le 13 mars 2019.**

### 3.2. RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

La mission régionale d'autorité environnementale a répondu à la demande d'examen au cas par cas par un **arrêté en date du 3 mai 2019 qui dispense le PLU de la commune de Ligné d'évaluation environnementale.**

## IV – LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

### 1. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER

En application **des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 1 : Créer trois pivots structurants pour le développement urbain de la commune</b>	Objectif 1. La place Saint-Mathurin, le centre d'urbanité	Nombre de nouveaux commerces, services équipements	Commune	Unité d'équipements	Une fois tous les 2 ans
		Densité de logements	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans
		Densité d'activités	Commune	Unité d'activités	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 2. Une voie douce interconnectant les futurs quartiers	Nombre de mètres linéaires de voie sécurisée créés	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de connexions avec la voie verte Chateaubriant-Ancenis	Commune	Unité de connexions	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 3. Conforter la voie verte	Nombre de nouveaux aménagements sur la voie verte	Commune	Unité d'aménagements	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de connexions entre la voie verte et les cheminements doux	Commune	Unité de connexions	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de connexions avec la voie verte Chateaubriant-Ancenis	Commune	Unité de connexions	Une fois tous les 3 ans



Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 2 : Conforter le rôle de polarité de la commune de Ligné</b>	Objectif 1. Renforcer les équipements scolaires, culturels et sportifs dans le bourg	Surface d'extension du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 2 ans
		Nombre de nouveaux aménagements sur la base de loisirs du plan d'eau	Commune	Unité d'aménagements	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 2. Permettre la réalisation d'une nouvelle maison de retraite	Création de la maison de retraite	Commune	Unité de construction	Une seule fois
	Objectif 3. Permettre un développement de la zone d'activités économiques	Nombre de nouvelles entreprises	Commune	Unité d'entreprises	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 4. Développer des offres de commerces et services complémentaires	Nombre de mètres de linéaire commercial créé	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de nouveaux commerces et services aux abords de la RD 23	Commune	Unité de commerces et services	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 5. Projeter une évolution à 6600 habitants	Nombre d'habitants	Commune, INSEE	Unité d'habitants	Une fois tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 3 : Développer une offre en logements répondant aux besoins de chacun</b>	Objectif 1. Développer l'offre en petits logements et en logements adaptés	Densité de logements sur les opérations d'ensemble	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de logements seniors créés	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 2. Augmenter l'offre en logement social	Nombre de nouveaux logements sociaux	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 3. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination	Nombre de changements de destination autorisés	Commune	Unité de changements de destination	Une fois par an
		Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Unité de changements de destination	Une fois par an
	Objectif 4. Permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux	Nombre de nouveaux logements dans les hameaux	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 2 ans
		Distance de liaison piétonne-cyclable créée entre le hameau de Beaucé et le bourg de Saint-Mars-du-Désert	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 2 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 4 : Conforter les activités isolées situées en dehors du bourg</b>	Objectif 1. Prévoir la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage	Réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Unité de construction	Une seule fois
	Objectif 2. Prévoir la réalisation d'une déchetterie	Réalisation d'une déchetterie	Commune	Unité de construction	Une seule fois
	Objectif 3. Permettre l'évolution des activités économiques majeures isolées	Surfaces des annexes et des extensions créées par les entreprises majeures	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 2 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 5 : Faire des espaces ruraux une source de développement</b>	Objectif 1. Pérenniser l'activité agricole et permettre son développement et sa diversification	Surfaces agricoles urbanisées	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 4 ans
		Nombre de nouvelles activités agricoles	Commune, Chambre d'agriculture	Unité d'activités	Une fois tous les 4 ans
		Nombre de nouveaux sites d'exploitation agricole	Commune, Chambre d'agriculture	Unité de sites d'exploitation	Une fois tous les 4 ans
	Objectif 2. Permettre l'installation de bureaux et d'activités touristiques en dehors du bourg via le changement de destination	Nombre de changements de destinations autorisés	Commune	Unité de changements de destination	Une fois par an
		Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Unité de changements de destination	Une fois par an
	Objectif 3. Soutenir l'amélioration des communications numériques	Nombre d'habitations desservies par la fibre optique	Commune, Orange	Unité d'habitation	Une fois tous les 3 ans
		Nombre d'habitations desservies par le très haut débit	Commune, Orange	Unité d'habitation	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 4. Développer le tourisme vert	Distance de nouvelles liaisons cyclables	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 3 ans
		Création de nouveaux sites touristiques par le changement de destination	Commune, CDPENAF	Unité de sites touristiques	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de nouveaux hébergements touristiques	Commune	Unité d'hébergements	Une fois tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 6 : Protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel</b>	Objectif 1. Valoriser le patrimoine bâti grâce au changement de destination	Nombre de changements de destination autorisés sur le patrimoine ancien	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 2. Protéger le patrimoine de pays	Nombre d'édifices protégés mis en valeur	Commune	Unité d'édifice	Une fois tous les 6 ans
		Nombre d'édifices détériorés ou détruits	Commune	Unité d'édifice	Une fois tous les 6 ans
	Objectif 3. Améliorer l'entrée de ville depuis la RD9	Nombre de constructions réalisées dans l'OAP	Commune	Unité de constructions	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 4. Préserver les zones humides identifiées	Nombre de zones humides détruites	Commune, DDT, COMPA	Mètre carré	Une fois tous les 10 ans
		Superficie du territoire occupée par les zones humides	Commune, DDT, COMPA	Mètre carré	Une fois tous les 15 ans
	Objectif 5. Favoriser le maintien des corridors écologiques sur la commune	Nombre de nouvelles constructions réalisées dans la trame verte et bleue	Commune	Unité de construction	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de nouvelles constructions réalisées dans le bocage	Commune	Unité de construction	Une fois tous les 3 ans
		Nombre de nouvelles constructions réalisées dans les vallées et les continuités hydrauliques	Commune	Unité de construction	Une fois tous les 3 ans

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation
<b>Orientation 7 : Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation foncière</b>	Objectif 1. Assurer des formes urbaines compactes, compatibles avec la mise en place de réseaux d'énergie	Densité des opérations d'ensemble	Commune	Unité de constructions	Une fois tous les 3 ans
		Distance des réseaux d'énergies nouvellement créés	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 2. Limiter la consommation foncière pour de l'habitat	Nombre de nouvelles habitations en densification de l'enveloppe urbaine	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans
		Surface urbanisée en extension pour de l'habitat	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 3. Limiter la consommation foncière pour de l'activité économique	Surface urbanisée en extension pour de l'activité économique	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans
	Objectif 4. Limiter la consommation foncière pour des équipements	Surface urbanisée en extension pour des équipements	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans